Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/577

17. 05. 73

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

A. Zielsetzung

Die weiterhin notwendige staatliche Wohnungsbauförderung kann sich nicht mehr auf die nur quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beschränken, sondern muß darüber hinaus auch qualitativ angemessenen Wohnraum, der den individuellen Bedürfnissen entspricht, zu tragbaren Preisen sicherstellen. Aufgabe der öffentlichen Wohnungsbauförderung bleibt es daher, sich um den Ausgleich des Spannungsverhältnisses auf den regionalen Wohnungsmärkten zu bemühen und das Wohnungsangebot nach Wohnungsart, Wohnungsform und Preis so aufzufächern, daß dabei den unterschiedlichen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden möglichst weitgehend Rechnung getragen werden kann.

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues entfallen gegenwärtig etwa ein Drittel der bisher geförderten Wohnungen auf Eigentumsmaßnahmen; trotz Festlegung gesetzlicher Förderungsvorränge konnte für sie bisher ein höherer Förderungsanteil nicht erzielt werden. Die Bildung von Einzeleigentum wird jedoch von breiten Bevölkerungskreisen, und zwar gerade auch von einkommensschwächeren Familien, angestrebt. Für die Verwirklichung der allgemeinen gesellschaftspolitischen Zielsetzung der Bundesregierung, die private Eigentums- und Vermögensbildung auf eine möglichst breite Grundlage zu stellen, ist der soziale Wohnungsbau besonders geeignet. Durch die Sparförderung und die zusätzlichen Möglichkeiten des Dritten Vermögensbildungsgesetzes sammeln sich bei einer ständig wachsenden Zahl von Arbeitnehmerhaushalten nicht unerhebliche Spar- und Vermögensbeträge an. Hieraus ergibt sich für diese Sparer die Möglichkeit, sich auch für dauerhafte Anlageformen zu entscheiden. Die Anlage im „Wohnungsvermögen" ist besonders naheliegend, weil hierbei Sparzwecke und Wohnungsbeschaffung verbunden sind.

Druck: Buchdruckerei R. Madel, 5307 Wachtberg-Villip
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon 0 22 21 / 36 35 51

B. Lösung

Diese Ziele sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues dadurch erreicht werden, daß die Bildung von Einzeleigentum in den herkömmlichen und bewährten Formen – Eigentumswohnungen und Eigenheime, insbesondere auch als Kaufeigentumsmaßnahmen – bevorzugt gefördert wird. Dabei sollen die Finanzierungsmöglichkeiten, namentlich die Eigenkapitalbeschaffung bei Mietkauf, erleichtert werden, um auch den finanziell weniger leistungsfähigen Bauwilligen die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Durch die Förderung wird angestrebt, den Anteil der Eigentumsmaßnahmen künftig bis auf die Hälfte des Förderungsvolumens zu steigern.

Außerdem soll die Palette der traditionellen Rechtsform an Haus- und Grundbesitz um die „Wohnbesitzwohnungen" als neue Wohnungsart erweitert werden. Den Wohnungsuchenden, die bisher ausschließlich auf Mietwohnungen angewiesen waren, wird hierbei der Weg zu einem unbefristeten und unkündbaren Dauerwohnrecht und zugleich zu einer Vermögensbildung durch wirtschaftliche Beteiligung an ihrer Wohnung eröffnet. Dabei werden die in der Praxis entwickelten Formen der Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds in der Weise ausgebaut, daß die Kapitalanlage mit der Beschaffung einer Wohnung zur dauernden Eigennutzung verbunden wird.

Die vorgesehenen Erleichterungen zur Aufbringung der Fondseinlage als Eigenleistung sowie Steuer- und Prämienvergünstigungen ermöglichen auch den einkommensschwächeren Bewerbern den Zugang zu einer sinnvollen Vermögensanlage und gesichertem Wohnbesitz.

Der Gesetzentwurf schafft die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die bevorzugte Förderung und erleichterte Bildung von Wohneigentum und Dauerwohnbesitz für breite Bevölkerungskreise.

C. Alternative

Ein Initiativantrag der Fraktion der CDU/CSU vom 14. Juni 1972 betreffend Entwurf eines Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau (Drucksache VI/3526) hat die verstärkte Eigentumsförderung durch Gewährung zusätzlicher Eigenkapitalhilfen zum Ziel. Wegen der Bereitstellung erheblicher zusätzlicher öffentlicher Mittel und der starren gesetzlichen Förderungsquote ist dieser Entwurf nicht zu realisieren.

D. Kosten

Die mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen Förderungsziele sollen durch eine Umschichtung innerhalb der Wohnungsbauförderung ohne Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel verwirklicht werden. Eine nennenswerte Mehrbelastung öffentlicher Haushalte ist nicht zu erwarten.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (III/3 – 842 01 – Wo 15/73

Bonn, den 17. Mai 1973

An den
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 391. Sitzung am 23. März 1973 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Brandt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 vom 17. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1993), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen, um eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungskreise entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungsuchenden sicherzustellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Neubaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum dienen. Darüber hinaus soll der Dauerwohnbesitz besonders gefördert werden. Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe sollen hierzu angeregt werden."

   b) Die Absätze 3 bis 5 werden aufgehoben.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 wird nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:

   „c) Wohnbesitzwohnungen;"

   b) Die bisherigen Buchstaben c bis h werden Buchstaben d bis i.

3. Nach § 12 werden folgende §§ 12 a und 12 b eingefügt:

„§ 12 a

Wohnbesitzwohnungen

(1) Eine Wohnbesitzwohnung ist eine mit Mitteln öffentlicher Haushalte geförderte Wohnung, die von einem Bauträger im Sinne des Absatzes 2 mit der Bestimmung geschaffen wird, sie auf Grund eines mit einer Beteiligung an einem zweckgebundenen Vermögen verbundenen schuldrechtlichen Dauerwohnrechts (Wohnbesitz) einem Bewerber zur eigenen Nutzung zu überlassen, dem der Bauträger in einer Urkunde (Wohnbesitzbrief) den Anspruch auf Einräumung des Wohnbesitzes bestätigt.

(2) Als Bauträger der Wohnbesitzwohnungen kommen nur in Betracht

a) Kommanditgesellschaften, bei denen die Kommanditisten das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die Inhaber der Wohnbesitzbriefe halten,

b) Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die Inhaber der Wohnbesitzbriefe halten.

§ 12 b

Zweckgebundenes Vermögen

(1) Zweckgebundenes Vermögen im Sinne dieses Gesetzes sind

a) bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe a die Kapitalanteile der Kommanditisten,

b) bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b die Einlagen der Wohnbesitzbriefinhaber, die diesen vertraglich zustehenden Erträge, das Grundvermögen und die Fremdmittel, die zur Deckung der für den Bau der Wohnbesitzwohnungen entstehenden Gesamtkosten bestimmt sind. Zu dem zweckgebundenen Vermögen gehört auch, was der Bautäger mit Mitteln dieses Vermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf dieses Vermögen bezieht, oder auf Grund eines hierzu gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zu dem zweckgebundenen Vermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt.

Die in § 12 a Abs. 2 bezeichneten Treuhänder haben das zweckgebundene Vermögen getrennt vom sonstigen Vermögen zu verwalten.

(2) Der Treuhänder haftet Dritten mit dem zweckgebundenen Vermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf dieses Vermögen beziehen. Wird in das zweckgebundene Vermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche

dieses Vermögen nicht haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so können die Wohnbesitzbriefinhaber der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung widersprechen; der Treuhänder kann unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Im Falle des Konkurses über das Vermögen des Treuhänders gehört das zweckgebundene Vermögen nicht zur Konkursmasse. Das Treuhandverhältnis erlischt durch die Eröffnung des Konkursverfahrens. Der Konkursverwalter hat das zweckgebundene Vermögen auf einen neuen, von den Inhabern der Wohnbesitzbriefe mit der Mehrheit der Beteiligungen benannten Treuhänder zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet der neue Treuhänder für Verbindlichkeiten, die sich auf das zweckgebundene Vermögen beziehen, mit diesem Vermögen. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung."

4. § 24 erhält folgende Fassung:

„§ 24

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung von Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes, namentlich zugunsten des sozialen Wohnungsbaues, Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu stellen."

5. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 25 begünstigten Wohnungsuchenden durch den Bau von Wohnungen der in § 2 Abs. 2 genannten Arten befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt die Bildung von Einzeleigentum, insbesondere durch den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen, sodann die Schaffung von Dauerwohnbesitz, insbesondere durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen, zu fördern.

(2) Beim Einsatz der öffentlichen Mittel nach Absatz 1 ist zugleich zu gewährleisten, daß

1. der Wohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz,
2. der Wohnungsbau für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte

vordringlich gefördert wird. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Den sonstigen Wohnbedürfnissen soll angemessen Rechnung getragen werden, insbesondere sind auch die Wohnbedürfnisse

a) der alleinstehenden Frauen,
b) der Tuberkulosekranken und Tuberkulosebedrohten,
c) der Vertriebenen und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes,
d) der Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
e) der Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellten sowie
f) der Berechtigten nach dem Häftlingshilfegesetz

zu berücksichtigen.

(4) Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstige Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

6. § 28 wird aufgehoben.

7. § 30 erhält folgende Fassung:

„§ 30

Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben die öffentlichen Mitteln nach den jährlich fortgeschriebenen Wohnungsbauprogrammen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung so zu verteilen, daß der

Wohnungsbau nach den in § 26 bestimmten Schwerpunkten, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bundesprogramms für städtebauliche Maßnahmen, gefördert wird. § 61 bleibt unberührt."

8. Die §§ 31 und 32 erhalten folgende Fassung:

„§ 31

Berichterstattung durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau monatlich über die bewilliten und ausgezahlten Mittel für den Wohnungsbau im Sinne des Gesetzes sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung zu berichten.

§ 32

Bewilligungsstatistik

(1) Über die Auswirkungen dieses Gesetzes ist eine Bundesstatistik durchzuführen.

(2) Bei dieser Statistik werden für jedes Bauvorhaben erfaßt:

1. der Bauherr;
2. Lage und Fläche der Grundstücke sowie das Eigentumsverhältnis;
3. Art, Fläche, Rauminhalt und städtebauliche Zweckbestimmung des Bauvorhabens und die Art der Gebäude;
4. Anzahl, Größe, Ausstattung und Zweckbindung der Wohnungen sowie die Rechtsform ihrer Nutzung; Anzahl der Heimplätze;
5. veranschlagte Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung;
6. Art und Umfang der Finanzierung und der öffentlichen Förderung;
7. monatliche Durchschnittsmiete oder -belastung.

(3) Auskunftspflichtig sind die Bewilligungsstellen.

(4) Einzelangaben über die nach Absatz 2 erfaßten Sachverhalte dürfen für Zwecke der Landes- und Regionalplanung und des Städtebaus den zuständigen Stellen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände zugänglich gemacht werden. Die Vorschriften der §§ 12 und 13 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke gelten entsprechend."

9. § 33 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird der letzte Satz gestrichen.

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Zum Bau von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a können dem Bauträger öffentliche Mittel bewilligt werden wenn,

a) die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 2 auch bei den Treuhändern vorliegen,

b) angenommen werden kann, daß die Belange der Inhaber der Wohnbesitzbriefe ausreichend gewahrt werden und

c) eine ordnungsmäßige Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens gewährleistet ist.

Ist ein Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 Abs. 2 oder ein Kreditinstitut Treuhänder, so bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung seiner Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit."

c) Die Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5.

10. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält die Fassung:

„Eigenleistungen für den Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen"

b) Es wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß eine Eigenleistung, die mindestens 10 v. H. der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren nicht als unzulänglich angesehen werden darf, wenn die Belastung für den Bauherrn auch unter Berücksichtigung eines Anspruchs auf Wohngeld tragbar erscheint. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend."

11. § 37 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Das Bauvorhaben soll nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn die Haftung des Betreuers gegenüber dem Bauherrn in einem unangemessenen Ausmaß eingeschränkt ist."

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Der Betreuer kann von dem Bauherrn für die Betreuungstätigkeit und, falls das Bauvorhaben nicht zur Ausführung kommt, für die Bearbeitung des Betreuungsantrages eine angemessene Gebühr verlangen. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden werden ermächtigt, Rahmenbestimmungen über die Betreuungsgebühren zu erlassen. Solange Rahmenbestimmungen nicht erlassen sind,

gilt die Gebühr als angemessen, die nach den Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Baunebenkosten angesetzt werden kann."

12. § 42 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) sowie als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen eingesetzt werden."

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Das öffentliche Baudarlehen kann in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung bewilligt werden. Dem Bauherrn von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen kann das öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden, soweit andere Mittel zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sind."

c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Öffentliche Mittel können auch einem Unternehmen darlehensweise zur vorübergehenden Vorfinanzierung des Baues von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden sollen, bewilligt werden."

d) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Als Darlehen oder Zuschüsse zur Dekkung von laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse) können öffentliche Mittel auch in der Form von Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) oder von Zuschüssen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) bewilligt werden; sie sollen befristet gewährt werden, wenn dies im Hinblick auf die allgemeine Einkommensentwicklung der Personenkreise, für die die Wohnungen bestimmt sind, gerechtfertigt ist. Für Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend."

13. In § 45 werden folgende Absätze 8 und 9 angefügt:

„(8) Dem Bauträger von Wohnbesitzwohnungen sind auf Antrag Familienzusatzdarlehen zugunsten der Inhaber von Wohnbesitzbriefen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1, 2, 4 bis 6 mit der Maßgabe zu gewähren, daß die Verhältnisse derselben im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes maßgebend sind; bei einer Änderung der Verhältnisse zugunsten des Wohnbesitzbriefinhabers bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit der Wohnung sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Die Familienzusatzdarlehen sind in der nach Absatz 1 für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen bestimmten Höhe zu bewilligen. Der Bauträger ist verpflichtet, die Familienzusatzdarlehen als Ersatz der Eigenleistung der begünstigten Wohnbesitzbriefinhaber einzusetzen und auf deren Beteiligungen anzurechnen; er ist berechtigt, von ihnen die Erstattung der nach Absatz 4 zu erbringenden Tilgungsleistungen zu verlangen.

(9) Überträgt nach der Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens gemäß Absatz 8 der Inhaber des Wohnbesitzbriefes den Wohnbesitz, so ist das Familienzusatzdarlehen zurückzuzahlen, soweit nach den persönlichen Verhältnissen des Rechtsnachfolgers im Zeitpunkt der Übertragung die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen."

14. In § 48 Abs. 1 wird Satz 2 gestrichen.

15. § 48 a wird aufgehoben.

16. § 50 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden als Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen kann von der Bewilligungsstelle bis zu einem Höchstbetrag zugelassen werden, der den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung trägt. Für Wohnbesitzwohnungen ist die Annahme von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen nicht zulässig."

b) Absatz 3 wird aufgehoben.

c) In Absatz 5 wird im Buchstaben b das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und Buchstabe c gestrichen.

17. § 54 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch folgende Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) In dem Veräußerungsvertrag ist vorzusehen, daß die Nutzungen und Lasten des Kaufeigenheimes alsbald nach Bezugsfertig-

keit des Kaufeigenheimes oder, wenn der Veräußerungsvertrag erst nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen wird, alsbald nach Vertragsabschluß auf den Bewerber übergehen. In dem Veräußerungsvertrag ist weiter vorzusehen, daß dem Bewerber das Eigentum spätestens übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einer Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistung ist die Übertragung des Eigentums spätestens für den Zeitpunkt zu vereinbaren, an dem die Eigenleistung angespart worden ist und zur Ersetzung der Vor- oder Zwischenfinanzierung bereitsteht, spätestens jedoch bis zum Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit; der Anspruch des Bewerbers auf Übertragung ist durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

(3) Die Übertragung des Eigentums darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß das Grundstück als Heimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes ausgegeben wird."

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5.

18. In Teil III, Zweiter Abschnitt, werden folgende Überschriften geändert:

a) Die Überschrift des Zweiten Abschnitts erhält die Fassung:

„Sondervorschriften zur Förderung der Bildung von Einzeleigentum und Dauerwohnbesitz"

b) Die Überschrift des Dritten Titels erhält die Fassung:

„Öffentliche geförderte Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen"

19. § 61 wird durch folgende §§ 61 und 61 a ersetzt:

„§ 61

Mittelzuteilung für den Bau von Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden sollen zur Förderung des Baues von eigengenutzten Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen öffentliche Mittel gemäß §§ 26 und 30 so zuteilen, daß die Nachfrage nach diesen Wohnungen unter Berücksichtigung des sonstigen Wohnungsbedarfs bevorzugt gedeckt werden kann.

§ 61 a

Förderung von Kaufeigentumswohnungen

(1) Für die Förderung des Baues von Kaufeigentumswohnungen gelten die Vorschriften des § 54 mit der Maßgabe entsprechend, daß der Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums von dem einzelnen Bewerber geltend gemacht werden kann, sobald er die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt hat. Hinsichtlich der Bemessung des Kaufpreises der Bewerber für Kaufeigentumswohnungen und des Vertragsabschlusses gelten die Vorschriften der §§ 54 a, 55 und 56 entsprechend.

(2) Für Darlehen, die der Finanzierung des Baues von Kaufeigentumswohnungen für kinderreiche Familien und junge Ehepaare dienen, namentlich für Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen, sollen Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach Maßgabe des § 24 übernimmt."

20. Nach § 62 werden folgende §§ 62 a bis 62 g eingefügt:

„§ 62 a

Förderung von Wohnbesitzwohnungen

(1) Für den Bau von Wohnbesitzwohnungen dürfen öffentliche Mittel dem Bauträger unter den Voraussetzungen des § 33 nur bewilligt werden, wenn vertraglich sichergestellt ist, daß der Bauträger den Bewerbern Wohnbesitz nach Maßgabe der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g einräumt und dies in dem Wohnbesitzbrief bestätigt. Die Bewilligung ist mit entsprechenden Auflagen zu verbinden; § 54 Abs. 5 gilt entsprechend. Für den Fall einer schuldhaften Verletzung der aus den Auflagen folgenden Verpflichtungen sind Vertragsstrafen vorzusehen; dabei ist sicherzustellen, daß diese nicht zu Lasten der Inhaber der Wohnbesitzbriefe oder des zweckgebundenen Vermögens erbracht werden.

(2) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können vorschreiben, daß die Bewilligung der öffentlichen Mittel mit der Auflage verbunden wird, von ihnen aufgestellte oder genehmigte Musterverträge zu verwenden, die die Rechte und Pflichten der Wohnbesitzbriefinhaber und des Bauträgers nach den Vorschriften der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g im einzelnen regeln.

(3) Für die Förderung der Wohnbesitzwohnungen mit öffentlichen Mitteln sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, hinsichtlich der sonstigen Voraussetzungen und des Umfanges der Förderung die Vorschriften entsprechend anzuwenden, die für die Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen gelten, insbesondere die Vorschriften der §§ 39, 43 Abs. 2, 44 Abs. 3 und 48. Die Vorschriften des § 69 finden auf Wohnbesitzwohnungen keine Anwendung.

(4) Für Darlehen, die der Finanzierung des Baues von Wohnbesitzwohnungen dienen, namentlich für Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen, sollen Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach Maßgabe des § 24 übernimmt.

§ 62 b

Bewerber für Wohnbesitzwohnungen

(1) Wohnbesitz darf nur Bewerbern eingeräumt werden, bei denen im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes die Voraussetzungen des § 25 gegeben sind.

(2) Hat der Bauträger eine Wohnung vorübergehend vermietet, ohne Wohnbesitz einzuräumen, so geht das Verlangen des Mieters auf Erwerb des Wohnbesitzes dem Verlangen eines anderen berechtigten Bewerbers vor; § 56 Abs. 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch bei einer weiteren Übertragung des Wohnbesitzes auf andere Bewerber.

§ 62 c

Einräumung des Wohnbesitzes

(1) Der Bauträger hat sich gegenüber den Bewerbern für Wohnbesitzwohnungen zu verpflichten, ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht einzuräumen, das mit einer Beteiligung an dem zweckgebundenen Vermögen verbunden ist. Das Dauerwohnrecht muß für eine bestimmte Wohnung begründet werden. Über die Einräumung des Wohnbesitzes ist ein Wohnbesitzbrief auszustellen, in dem der Name des Berechtigten (Inhaber des Wohnbesitzbriefes) einzutragen und die Wohnung zu bezeichnen ist.

(2) Für die Einräumung des Wohnbesitzes darf als Kaufpreis höchstens der Betrag gefordert werden, der als anteilige Eigenleistung für den Erwerb des Baugrundstücks und den Bau der Wohnung erforderlich ist, die dem Inhaber des Wohnbesitzbriefs überlassen werden soll. Die Eigenleistung soll in der Regel nicht mehr als 15 v. H. der anteiligen Gesamtkosten für die Wohnung betragen. Der Kaufpreis ist im Wohnbesitzbrief anzugeben (Nennbetrag). Die Summe der Nennbeträge aller Wohnbesitzbriefe muß dem Betrag entsprechen, der für den Bau aller Wohnungen als Eigenleistung erbracht wird.

(3) Neben dem Kaufpreis kann ein Aufschlag zur Deckung der Kosten erhoben werden, die im Zusammenhang mit der Bildung des zweckgebundenen Vermögens und durch die Einräumung des Wohnbesitzes entstehen, jedoch nicht mehr als 2 v. H. des Kaufpreises. Wird der Wohnbesitz erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnung eingeräumt, so darf der nach § 62 d Abs. 3 ermittelte Kaufpreis gefordert werden; der Aufschlag zur Dekkung der in Satz 1 bezeichneten Kosten darf nicht erhoben werden.

(4) Für die Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens darf zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten von den Wohnbesitzbriefinhabern jährlich höchstens ein Betrag von 50 v. H. der für die Verwaltung von öffentlich geförderten Mietwohnungen zulässigen Ansätze erhoben werden.

(5) Der Bauträger hat die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erzielten Gewinne den Wohnbesitzbriefinhabern jährlich im Verhältnis der Nennbeträge der Wohnbesitzbriefe auszuschütten. Hierbei ist eine Ausschüttung von 4 v. H. des Nennbetrages anzustreben.

(6) Der in § 12 a Abs. 2 bezeichnete Treuhänder muß sich verpflichten, ausschließlich die Belange der Inhaber der Wohnbesitzbriefe wahrzunehmen und sie über die Planung und alle wesentlichen Geschäfte rechtzeitig zu unterrichten. Zugunsten der Inhaber der Wohnbesitzbriefe muß vorbehalten werden, daß eine Verfügung über das Grundstück und die Aufnahme von Darlehen der Zustimmung der Mehrheit der Beteiligungen bedarf.

(7) Ein Bauträger in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft hat dem Kommanditisten als Treuhänder die vorherige Zustimmung zur Planung und zu allen wesentlichen Geschäften vorzubehalten; er hat ihm ferner das Recht einzuräumen, notwendige Instandhaltungen und Erneuerungen zu verlangen.

§ 62 d

Übertragung des Wohnbesitzes

(1) Will der Inhaber des Wohnbesitzbriefes den Wohnbesitz übertragen, so ist er verpflichtet, ihn dem Bauträger anzubieten und an einen von diesem benannten, nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten oder an den Bauträger zu übertragen. Der Wohnbesitzbriefinhaber kann die Übertragung an einen benannten Berechtigten ablehnen, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen des Benannten gegeben ist. Kommen der Bauträger oder die benannten Berechtigten einer schriftlichen Aufforderung zum Erwerb nicht innerhalb von zwei Monaten nach, darf der Wohnbesitzbriefinhaber den Wohnbesitz auf einen nicht benannten, nach § 62 b Abs. 1 berechtigten Dritten übertragen. Für die Übertragung an einen Dritten hat er die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Die Zustimmung ist

zu verweigern, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht den Vorschriften des Absatzes 3 entspricht.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Wohnbesitzbriefinhaber den Wohnbesitz an seinen Ehegatten oder an eine Person überträgt, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder mit ihm in gerader Linie oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert ist. Für die Übertragung hat er die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Sie darf nur verweigert werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht den Vorschriften des Absatzes 3 entspricht oder wenn der Erwerber nicht nach § 62 b Abs. 1 berechtigt ist.

(3) Im Falle der Übertragung darf als Kaufpreis höchstens der im Wohnbesitzbrief angegebene Nennbetrag zuzüglich eines Zuschlages, der sich aus der anzurechnenden Tilgung nach Abzug der Abschreibung ergibt, vereinbart werden. Die Tilgung ist in der Weise anzurechnen, daß die insgesamt für die Fremdmittel aufzubringenden Tilgungsleistungen gleichmäßig auf die gesamte Laufzeit verteilt werden. Die Abschreibung ist mit 1 v. H. der Baukosten, bei Erbbaurechten mit 1 v. H. der Gesamtkosten für jedes nach der Bezugsfertigkeit abgelaufene Jahr zu berücksichtigen. Sind die Tilgungsleistungen für die Fremdmittel vollständig erbracht, so darf dem nach Satz 1 für das letzte Jahr der Laufzeit ermittelten Zuschlag jährlich der Betrag hinzugerechnet werden, um den sich der Zuschlag während der Laufzeit jährlich jeweils erhöht hatte. Der Bauträger hat den Zuschlag zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln und den Wohnbesitzbriefinhabern auf Verlangen mitzuteilen.

(4) Der Bauträger ist berechtigt und verpflichtet, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

1. nach dem Tod des Wohnbesitzbriefinhabers die nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches berechtigten Personen,
   a) die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben oder seine Erben sind, nicht in das Dauerwohnrecht eintreten wollen, oder
   b) die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, aber nicht seine Erben sind, in das Dauerwohnrecht eintreten und die Beteiligung erwerben wollen,
2. der Bauträger das Dauerwohnrecht durch Kündigung beendet hat.

Der Bauträger ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

1. ein Gläubiger des Wohnbesitzbriefinhabers die Zwangsvollstreckung in die durch den Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte betreibt oder
2. über das Vermögen des Wohnbesitzbriefinhabers der Konkurs eröffnet worden ist.

Für sonstige Fälle darf nur ein Recht des Wohnbesitzbriefinhabers auf Übertragung an den Bauträger vereinbart werden. Der an den Bauträger übertragene Wohnbesitz ist von diesem unverzüglich wieder an einen nach § 62 b berechtigten Bewerber zu übertragen, im Falle des Satzes 1 Nr. 1 Buchstabe b an denjenigen, der nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Eintritt in das Dauerwohnrecht berechtigt ist.

(5) Für den Erwerb des Wohnbesitzes nach Absatz 4 Satz 1 und 2 hat der Bauträger den nach Absatz 3 ermittelten Kaufpreis zu zahlen. Maßgebend ist im Falle des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 1 der zuletzt vor dem Tode des Wohnbesitzbriefinhabers, im Falle des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 2 der zuletzt vor der Beendigung des Dauerwohnrechts und im Falle des Absatzes 4 Satz 2 der zuletzt vor der Übertragung ermittelte Kaufpreis. Ist dieser höher als der nach den Marktverhältnissen erzielbare Preis, so ist nur der letztere als Kaufpreis zu entrichten.

(6) Der beim Erwerb nach Absatz 5 entrichtete Kaufpreis darf bei der weiteren Übertragung des Wohnbesitzes nicht überschritten werden. Ist die Übertragung aus Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Erwerb möglich, so darf der nach Absatz 3 zuletzt ermittelte Kaufpreis vereinbart werden.

§ 62 e

Inhalt des Dauerwohnrechts

(1) Dem Inhaber des Wohnbesitzbriefes ist für die darin bezeichnete Wohnung ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht mit den in Absatz 2 bis 5 bestimmten Rechten und Pflichten einzuräumen. Für das schuldrechtliche Dauerwohnrecht gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum, soweit sich nicht aus den nach Absatz 2 bis 5 getroffenen Vereinbarungen etwas anderes ergibt.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, dem Wohnbesitzbriefinhaber die Wohnung zur eigenen Nutzung auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Er darf das Nutzungsverhältnis nur kündigen

1. aus Gründen, die eine fristlose Kündigung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum rechtfertigen würden,
2. wenn der Inhaber des Wohnbesitzbriefes die darin verbrieften Rechte überträgt oder
3. wenn er seinen Anspruch auf Übertragung nach § 62 d Absatz 4 Satz 2 geltend macht.

(3) Der Wohnbesitzbriefinhaber darf das Nutzungsverhältnis nur kündigen, wenn er gleichzeitig den Wohnbesitz nach § 62 d Abs. 1 überträgt.

(4) Das Nutzungsentgelt für die Überlassung der Wohnung darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Für die Ermittlung des Nutzungsentgelts ist § 72 anzuwenden. Nach der vollständigen Tilgung der Fremdmittel ist die Verminderung der laufenden Aufwendungen bei der Bemessung des Nutzungsentgelts im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zu berücksichtigen.

(5) Das Recht des Wohnbesitzbriefinhabers, die Wohnung mit Erlaubnis des Bauträgers einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, ist zu beschränken, soweit dies mit Rücksicht auf § 62 d erforderlich ist. Die Erlaubnis zu einer vorübergehenden Gebrauchsüberlassung darf nicht verweigert werden, wenn der Wohnbesitzbriefinhaber die Wohnung aus zwingenden Gründen nicht selbst nutzen kann.

§ 62 f

Vermögensabwicklung

(1) Das Vermögen eines Bauträgers in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a) und das zweckgebundene Vermögen eines Bauträgers nach § 12 a Abs. 2 Buchstabe b darf nicht abgewickelt werden, solange die Wohnbesitzwohnungen als öffentlich gefördert gelten. Sein Fortbestand ist mindestens für diese Zeit zu gewährleisten.

(2) Es darf nicht ausgeschlossen werden, daß das Vermögen durch die Begründung von Wohnungseigentum abgewickelt wird.

(3) Wird das Vermögen bei der Abwicklung in Geld umgesetzt, ist das nach der Berichtigung der Schulden verbleibende Vermögen an die Wohnbesitzbriefinhaber bis zu dem Betrage zu verteilen, der sich aus dem Nennbetrage der Wohnbesitzbriefe, dem nach § 62 d Abs. 3 für das letzte Kalenderjahr ermittelten Zuschlag und vorhandenen Rückstellungen für Instandhaltungen und Erneuerungen ergibt. Der darüber hinausgehende Betrag ist an die von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte Stelle abzuführen. Findet eine andere Art der Abwicklung statt, ist der Betrag abzuführen, der bei einer Abwicklung nach Satz 1 zu erzielen gewesen wäre.

(4) Der nach Absatz 3 abgeführte Betrag ist zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

§ 62 g

Register der Wohnbesitzbriefe

(1) Der Bauträger hat ein Register zu führen, in das die Inhaber der Wohnbesitzbriefe mit Name, Anschrift, zuständigem Finanzamt und Steuernummer, der Nennbetrag sowie die für den Wohnbesitzbriefinhaber bestimmte Wohnung einzutragen sind. Im Falle der Übertragung des Wohnbesitzes ist der bisherige Wohnbesitzbriefinhaber aus dem Register zu löschen und der neue Inhaber einzutragen. Der Brief des bisherigen Wohnbesitzbriefinhabers ist einzuziehen.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, der für die Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zuständigen Stelle Einsicht in das Register zu gewähren. Der Wohnbesitzbriefinhaber und von ihm ermächtigte Personen sind berechtigt, einen Auszug aus dem Register über die den Wohnbesitzbriefinhaber betreffenden Angaben zu verlangen.

(3) Im Verhältnis zwischen dem Bauträger und dem Wohnbesitzbriefinhaber wird vermutet, daß dem im Register eingetragenen Briefinhaber die mit dem Wohnbesitzbrief bestätigten Rechte zustehen."

21. Nach § 88 c wird folgender § 88 d eingefügt:

„§ 88 d

Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen für Wohnbesitzwohnungen

Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen zum Bau von Wohnbesitzwohnungen dürfen dem Bauträger nur unter den in § 33 bezeichneten Voraussetzungen bewilligt werden. Der Bauträger hat sich entsprechend den Vorschriften der §§ 62 a bis 62 g für die Dauer der Zweckbestimmung mit der Maßgabe zu verpflichten, daß die Wohnberechtigung nach § 88 a zu bestimmen ist. Verstößt der Bauträger gegen diese Verpflichtungen, so ist § 88 c Abs. 1 und 2 entsprechend anzuwenden."

22. In § 100 werden die Worte „die in §§ 2, 5, 7, 9 bis 17 bestimmten Begriffe" ersetzt durch die Worte „die in den §§ 2, 5, 7, 9 bis 12 a und 13 bis 17 bestimmten Begriffe".

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

1. Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsbl. des Saarlandes S. 149) wird entsprechend den in Artikel 1 des Gesetzes enthaltenen Änderungen und Ergänzungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geändert und ergänzt, und zwar mit folgenden Maßgaben:

   a) § 1 wird entsprechend § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 1 geändert.

   b) Nach § 9 werden §§ 9 a und 9 b entsprechend §§ 12 a und 12 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 3 eingefügt.

   c) § 15 Abs. 1 bis 4 wird entsprechend § 26 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 5 geändert.

   d) § 16 wird eingefügt entsprechend § 30 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 7.

   e) § 16 a wird aufgehoben.

   f) § 19 wird entsprechend § 31 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 8 geändert.

   g) Nach § 21 wird § 21 a entsprechend § 33 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 9 eingefügt.

   h) Nach § 21 b wird § 21 c entsprechend § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 11 eingefügt.

   i) § 24 wird entsprechend § 42 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 12 geändert.

   k) § 27 wird entsprechend § 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 13 ergänzt.

   l) § 28 wird entsprechend § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 16 geändert.

   m) § 30 Abs. 1 und 2 wird entsprechend § 54 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 17 ergänzt; der bisherige § 30 Abs. 2 entfällt.

   n) Nach § 30 werden §§ 30 a und 30 b entsprechend §§ 61 und 61 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 19 eingefügt.

   o) Nach § 32 werden die §§ 32 a bis 32 g entsprechend den §§ 62 a bis 62 g des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 20 eingefügt.

   p) Nach § 51 d wird § 51 e entsprechend §§ 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 21 eingefügt.

   q) Soweit in den unter Buchstaben a bis p bezeichneten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf andere Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen ist, treten an deren Stelle in den geänderten Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland Verweisungen auf die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

2. Die Regierung des Saarlandes wird ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der nach diesem Gesetz geltenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlautes zu beseitigen.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

Das Wohnungsbindungsgesetz 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 4 wird folgender Absatz 7 angefügt:

   (7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für die Überlassung von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes an Inhaber von Wohnbesitzbriefen. Absatz 6 gilt bei diesen Wohnungen mit der Maßgabe, daß bei der Mitteilung das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erwerb des Wohnbesitzes nach § 62 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu bestätigen ist."

2. § 5 a wird wie folgt geändert:

   a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

   b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

   „(2) Die Ermächtigung nach Absatz 1 gilt nicht für Wohnbesitzwohnungen."

3. In § 6 Abs. 1 erhält Satz 2 im letzten Halbsatz folgende Fassung:

   „das gleiche gilt sinngemäß für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung oder auf Überlassung einer Wohnbesitzwohnung hat."

4. In § 16 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel, die für eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim oder einer Eigensiedlung oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung bewilligt worden sind oder anteilig auf diese Wohnung entfallen,

a) im Falle des Todes des Eigentümers oder der vorweggenommenen Vermögensübertragung auf Grund eines Vertrages zugunsten Dritter auf den Todesfall,

b) im Falle des Wohnsitzwechsels des Eigentümers aus wichtigen Gründen, insbesondere aus Berufs- oder Krankheitsgründen,

ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so ist von der zuständigen Stelle auf Antrag die Wohnung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freizustellen. Mit der Freistellung gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert."

Artikel 4

Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes

Das Zweite Wohngeldgesetz vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1637), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1837), wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:

„2 a. der Inhaber einer Wohnbesitzwohnung,".

Artikel 5

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik

Bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen gilt

a) die Beteiligung an einem Bauträger in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft als Komplementär oder Kommanditist sowie

b) die treuhänderische Verwaltung eines zweckgebundenen Vermögens im Sinne des § 12 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend, wenn der Bauträger nur Wohnbesitzwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, zugehörige Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und solche Gewerberäume errichtet, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der Wohnbesitzwohnungen notwendig sind.

Artikel 6

Änderung von Vorschriften des Steuer- und Prämienrechts

1. Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 10 Abs. 1 Ziff. 3 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1881), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Ermittlung des Gewinns aus Land- und Forstwirtschaft nach Durchschnittssätzen und des Einkommensteuergesetzes vom 8. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 761), wird wie folgt geändert:

a) Als Satz 2 wird eingefügt:

„Baudarlehen sind auch Darlehen, die zum Erwerb von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sind."

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

2. Änderung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes

§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1677), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer vom 27. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 925), wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Als Satz 2 wird eingefügt:

„Baudarlehen sind auch Darlehen, die zum Erwerb von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sind."

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

b) In den Nummern 3 und 4 werden jeweils hinter den Worten „Dauerwohnrechts" die Worte „oder von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes" eingefügt.

Artikel 7

Befreiung von der Grunderwerbsteuer

Von der Grunderwerbsteuer sind auf Antrag ausgenommen

1. der Erwerb eines Grundstücks durch einen Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen,

2. der Erwerb eines Grundstücks, das zu einem zweckgebundenen Vermögen im Sinne des § 12 b Abs. 1 Buchstabe b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehört, durch eine Person, der Wohnbesitz eingeräumt oder übertragen wird,

3. Erwerbsvorgänge, die durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 12 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bedingt sind.

Der Erwerbsvorgang nach Nummer 1 unterliegt der Steuer, wenn das Grundstück nicht binnen 5 Jahren, vom Tage der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung an gerechnet, zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen verwendet worden ist.

Artikel 8

Änderung des Bundesversorgungsgesetzes

§ 72 Abs. 2 Nummer 2 des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung vom 20. Januar 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 141, 180), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz über die Anpassung der Leistungen des Bundesversorgungsgesetzes vom 24. Juli 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 1284), erhält folgende Fassung:

„2. Zur Finanzierung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung, einer Kaufeigentumswohnung oder einer Wohnbesitzwohnung [(§ 9 Abs. 2, § 10 Abs. 3, § 12 Abs. 2, § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom .... (Bundesgesetzbl. I S. ......)], wenn die baldige Übertragung des Eigentums auf den Beschädigten oder der baldige Erwerb des Wohnbesitzes durch den Beschädigten sichergestellt wird."

Artikel 9

Änderung des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit

§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit vom 20. August 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 704) wird gestrichen.

Artikel 10

Schlußvorschriften

§ 1

Neubekanntmachung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, das Zweite Wohnungsbaugesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Geltung im Saarland

Artikel 1 und 3 dieses Gesetzes gelten nicht im Saarland.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

I. Allgemeines

1. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund, Länder und Gemeinden hat nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz das erklärte Ziel, die Wohnungsnot zu beseitigen und zugleich weiten Kreisen der Bevölkerung die Bildung von Einzeleigentum zu ermöglichen. Dieses Ziel ist in den vergangenen mehr als 2 Jahrzehnten der Wohnungsbauförderung in einem hohen Ausmaß verwirklicht worden. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entfallen jetzt etwa 1/3 der bisher geförderten Wohnungen auf Eigentumsmaßnahmen, insbesondere auf Eigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen, während im übrigen überwiegend Mietwohnungen gefördert worden sind, die etwa je zur Hälfte von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einschließlich Genossenschaften und von sonstigen, namentlich privaten Bauherren, errichtet worden sind. Für die Eigentumsmaßnahmen konnte ein höherer Förderungsanteil bisher trotz der Festlegung gesetzlicher Förderungsvorränge zugunsten dieser Maßnahmen (vgl. § 26 II. WoBauG) nicht erzielt werden.

Im Rahmen der allgemeinen gesellschaftspolitischen Zielsetzung der Bundesregierung, die private Eigentums- und Vermögensbildung auf eine möglichst breite Grundlage zu stellen, soll der vorliegende Gesetzentwurf daher dazu beitragen, daß im sozialen Wohnungsbau die Bildung von Einzeleigentum sowohl in den herkömmlichen und bewährten Formen als auch im Wege des „Mietkaufs" erleichtert und bevorzugt gefördert wird, um einen höheren Anteil der Eigentumsmaßnahmen zu erzielen. Darüber hinaus sollen die traditionellen Rechtsformen des Hausbesitzes oder Wohnungseigentums durch eine neue Wohnungsart – die „Wohnbesitzwohnung„ – erweitert werden mit dem Ziel, auch für einkommensschwächere Bevölkerungskreise Dauerwohnbesitz auf Grund einer Vermögensanlage im Wohnungsbau zu schaffen.

2. Bei der Förderung der Eigentumsmaßnahmen soll neben den Eigenheimen und Kleinsiedlungen die eigengenutzte Eigentumswohnung – auch in der Form der Kaufeigentumswohnung – besonders herausgehoben werden, da hier einerseits die Grundstücksbeschaffung erfahrungsgemäß weniger Schwierigkeiten bereitet als beim Eigenheimbau und auch im Rahmen einer wirksamen Raumordnung leichter zu realisieren ist, andererseits die Mobilität der geförderten Eigentümer bei Wohnungseigentum meist leichter erhalten werden kann als beim Eigentum an einem Hausgrundstück. Um auch hier den finanziell weniger leistungsstarken Bevölkerungskreisen die Bildung von Einzeleigentum zu ermöglichen, sieht der Gesetzentwurf verschiedene Erleichterungen vor, namentlich auch hinsichtlich der Aufbringung des notwendigen Eigenkapitals. Durch die bevorzugte Förderung der Eigentumsbildung, die im Gesetz – unter Verzicht auf die bisherigen starren und nicht praktizierbaren Förderungsränge – ausdrücklich festgelegt wird (vgl. Artikel 1 Nr. 5 § 26 II. WoBauG), soll deshalb angestrebt werden, den Anteil der Eigentumsmaßnahmen so zu steigern, daß auf sie die Hälfte der geförderten Wohnungen entfällt.

3. Viele Bauwillige, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Eigentum zur Wohnungsversorgung anstreben, haben es häufig besonders schwer, das erforderliche Eigenkapital zur Durchführung ihrer Baupläne oder zum Erwerb von Kaufeigentumswohnungen zu beschaffen. Auch unter Ausnutzung der schon bestehenden Steuer- und Prämienvergünstigungen kann vielfach das Eigenkapital vor Baubeginn noch nicht vollständig angespart werden.

In der Praxis ist aus diesen Gründen das Modell des „Mietkaufs" entwickelt worden, das Wege zur Erleichterung der Finanzierung eröffnet. Deshalb sollen durch den Gesetzentwurf die Möglichkeiten zur Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistung durch Gewährung öffentlicher Bürgschaften oder durch vorübergehenden Einsatz des öffentlichen Baudarlehens verbessert werden (vgl. Artikel 1 Nr. 12 und Nr. 19, § 42 Abs. 4 und § 61 a Abs. 2 II. WoBauG). Darüber hinaus wird für kinderreiche Familien und junge Ehepaare die Aufbringung des Eigenkapitals durch Vorschriften erleichtert, die eine geringere Mindesteigenleistung als Förderungsvoraussetzung zulassen (Artikel 1 Nr. 10, § 35 Abs. 3 II. WoBauG).

Für den Fall einer späteren Eigentumsübertragung infolge notwendiger Zwischenfinanzierung wird im Gesetz eine Sicherung durch Auflassungsvormerkung sowie die Verpflichtung zur Übereignung spätestens innerhalb von 10 Jahren verbindlich vorgeschrieben. Damit können Modelle, die in der wohnungspolitischen Praxis auf Eigentumserwerb durch Mietkauf abzielen, im Rahmen des II. WoBauG verwirklicht werden.

4. Darüber hinaus ermöglicht der Gesetzentwurf einen weiteren Schritt zur privaten Vermögensbildung im Wohnungsbau durch eine Erweiterung der bisherigen Förderungspalette. Beim Bau von Mietwohnungen kommt die öffentliche Förderung den breiten Bevölkerungskreisen nur durch die Wohnraumversorgung und eine preiswürdige Miete zugute. Das durch die Förderung gebildete Vermögen verbleibt hingegen in den Händen der Bauherren. Deshalb wurde immer wieder gefordert, daß das so erworbene Vermögen an die Mieter dieser Wohnungen weitergegeben werden müsse, da diese in erster Linie durch die staatliche Förderung begünstigt werden sollten.

Diese Forderung nach einer allgemeinen „Privatisierung" des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes läßt sich jedoch nicht durch gesetzliche Maßnahmen, die eine nachträgliche Übereignungsverpflichtung begründen, realisieren. Dies würde auf eine Enteignung privaten Eigentums hinauslaufen. Eine zwangsweise Umschichtung des sozialen Mietwohnungsbestandes kann auch im Hinblick auf dessen wohnungs- und sozialpolitische Funktion und im Interesse der langfristigen Sicherung der Wohnungsversorgung der einkommensschwächeren Bevölkerungskreise nicht in Betracht gezogen werden.

Das bedeutet aber nicht, daß das allgemeine Ziel, für die private Vermögensbildung eine möglichst breite Basis zu schaffen, nicht durch neue Wege der Wohnungsbauförderung verwirklicht werden könnte. Der soziale Wohnungsbau ist hierfür besonders geeignet. Gute Voraussetzungen sind bereits dadurch gegeben, daß eine immer größere Zahl von Arbeitnehmerhaushalten durch die allgemeine Sparförderung und die zusätzlichen Möglichkeiten des Dritten Vermögensbildungsgesetzes schon jetzt oder in absehbarer Zeit über nicht unerhebliche Spar- oder Vermögensbeträge verfügt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, diesen Sparern, soweit sie nicht auf eigene Eigentumsbildung durch Eigenheime oder Eigentumswohnungen abzielen, auch andere sinnvolle und dauerhafte Anlagemöglichkeiten anzubieten. Die Anlage im „Wohnungsvermögen" ist dafür besonders geeignet, wenn sie mit der Beschaffung einer Wohnung verbunden wird.

Weiteres Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfes ist es deshalb, den zum Bezug von Sozialwohnungen berechtigten und sparwilligen Bevölkerungskreisen durch neue Formen der Vermögensbildung, nämlich über eine wirtschaftliche Beteiligung im Wohnungsbau, zugleich zu einem auf Dauer gesicherten Wohnrecht zu verhelfen. Zu diesem Zweck erweitert der Gesetzentwurf die Palette der traditionellen Rechts- und Wohnformen im sozialen Wohnungsbau um das Modell der „Wohnbesitzwohnungen". Hierbei wird eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds und ein unbefristetes und unkündbares Wohnrecht (Dauerwohnrecht) an einer zu dem Fondsvermögen gehörenden Wohnung erworben. Die Verbindung von Beteiligung und Dauerwohnrecht wird durch einen „Wohnbesitzbrief" bestätigt.

Infolge der Fondsbeteiligung fließen den Wohnberechtigten alle Bauherrnvergünstigungen zu. Insbesondere sollen ihnen die Steuervorteile und der im Laufe der Zeit durch die Fremdmitteltilgung entstehende Entschuldungseffekt zugute kommen. Der Preis für den Fondsanteil (Wohnbesitzbrief) wird nach der für den Bau der jeweiligen Wohnung erforderlichen Eigenleistung bemessen. Diese kann, wenn nötig, vor- oder zwischenfinanziert werden.

5. Das angestrebte Modell der Vermögensbildung durch Wohnbesitzwohnungen soll im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus durch öffentliche Mittel oder sonstige Mittel öffentlicher Haushalte (z. B. Aufwendungszuschüsse und -darlehen nach §§ 88 ff. II. WoBauG) gefördert werden. Dazu werden in das Zweite Wohnungsbaugesetz Vorschriften als Förderungsvoraussetzungen eingefügt, die namentlich auf folgende Maßnahmen abzielen:

a) Als förderungsfähige Bauträger kommen nur solche Unternehmen in Betracht, die bei der Mittelbewilligung als zuverlässig und leistungsfähig angesehen werden können. Auch die Treuhänder, die im Interesse der Wohnbesitzbriefinhaber eingeschaltet werden, werden in diese Prüfung einbezogen.

b) Die Immobilienfonds können entsprechend den in der Praxis bewährten Formen entweder als Kommanditgesellschaften begründet werden, bei denen Kommanditisten den Kommanditanteil treuhänderisch für die Wohnbesitzbriefinhaber halten, oder in der Form, daß als Fondsträger eine Aktiengesellschaft oder eine GmbH tätig wird, die das Grundvermögen treuhänderisch hält, wobei die Briefinhaber wirtschaftlich eine Gemeinschaft nach Bruchteilen bilden. Für beide Fondsformen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Handelsgesetzbuches, soweit nicht nach den Förderungsauflagen abweichende Vereinbarungen von den dispositiven Vorschriften getroffen werden. Der Gesetzentwurf stellt daher insoweit auch keine allgemeinverbindlichen Normen für geschlossene Immobilienfonds auf; dies muß einem besonderen Gesetz vorbehalten bleiben.

c) Durch die treuhänderische Bindung des zweckgebundenen Vermögens und seine Trennung vom sonstigen Vermögen des Treuhänders wird bewirkt, daß es vor einem Zugriff Dritter abgeschirmt wird.

d) Die Wohnbesitzbriefe sind nicht nur eine Bestätigung über die finanzielle Beteiligung am Fondsvermögen, sondern verbriefen zugleich den Anspruch auf Überlassung einer bestimmten Wohnung des Fondsvermögens, für die ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht zu begründen ist. Die Beteiligung ist also untrennbar mit dem unbefristeten und grundsätzlich vom Bauträger nicht kündbaren Wohnrecht verbunden („Wohnbesitz", vgl. Artikel 1 Nr. 3 § 12 a).

e) Der Wohnbesitz darf – je nach Art der für die Wohnungen eingesetzten Förderungsmittel – nur von den im sozialen Wohnungsbau Wohnberechtigten erworben werden. Er ist grundsätzlich veräußerlich und vererblich. Der Veräußerungspreis der Anteile ist jedoch zur Verhinderung einer spekulativen Ausnutzung der Marktlage der Höhe nach begrenzt.

f) Für den Bau der Wohnbesitzwohnungen können öffentliche Mittel grundsätzlich im gleichen Umfang wie für eigengenutzte Eigentumswohnun-

gen bewilligt werden; eine Bereitstellung zusätzlicher Förderungsmittel ist jedoch nicht vorgesehen. Die Förderung der Wohnbesitzwohnungen soll auch nicht die bisherigen Formen der privaten Eigentumsbildung durch Bau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen beeinträchtigen. Vielmehr sollen bei der öffentlichen Förderung die traditionellen Eigentumsmaßnahmen bevorzugt berücksichtigt und im übrigen durch die neuen Wohnbesitzwohnungen nur Teile des Wohnungsbedarfs gedeckt werden, der sich bisher auf geförderte Mietwohnungen richtete. Ziel des Entwurfs ist es daher, breiten Bevölkerungskreisen nach ihren Wünschen die Bildung von Wohneigentum in den traditionellen Formen oder eine Vermögensbildung, die mit der Schaffung von Dauerwohnbesitz verbunden ist, zu ermöglichen.

g) Zur Aufbringungen des erforderlichen Eigenkapitals sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe weiterhin angeregt werden. Aus diesem Grunde dürfen Bausparverträge nunmehr ohne Nachteile einkommensteuer- und prämienrechtlicher Art auch zum Erwerb von Wohnbesitz, der von Immobilienfonds in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften eingeräumt wird, eingesetzt werden. Bei den anderen Fonds („Bruchteils-Fonds") sind für den Erwerb des Wohnbesitzes Befreiungsvorschriften für die Grunderwerbsteuer vorgesehen (Artikel 6 und 7).

6. Durch die Einführung der Wohnbesitzwohnungen ist eine nennenswerte Mehrbelastung öffentlicher Haushalte nicht zu erwarten. Soweit für Wohnungsbauprämien höhere Aufwendungen erforderlich werden sollten, wird es sich voraussichtlich nur um geringfügige Mehrbeträge handeln; im übrigen dürften sie weitgehend ausgeglichen werden durch eine Minderung von Steuerausfällen, die sich namentlich im Zusammenhang mit Abschreibungsvorteilen nach § 7 Abs. 5 EStG daraus ergeben, daß innerhalb der Bauherren im Bereich des Mietwohnungsbaus eine Umschichtung durch die steuerrechtlich als Bauherren geltenden Inhaber von Wohnbesitzwohnungen eintritt.

Die angestrebte stärkere Förderung der Eigentumsbildung kann zwar im Vergleich zum Mietwohnungsbau bei einzelnen Bauvorhaben einen höheren Einsatz an Förderungsmitteln notwendig machen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, hierfür zusätzliche Bundeshaushaltsmittel bereitzustellen. Die bisher schon bestehende Förderungspraxis, von der Kapitalsubvention durch öffentliche Baudarlehen stärker auf den Einsatz befristeter Aufwendungshilfen zur Mobilisierung von Kapitalmarktmitteln überzugehen, soll weiter ausgebaut werden (vgl. Artikel 1 Nr. 12) und wird auch insoweit ermöglichen, den Bedarf an öffentlichen Mitteln auszugleichen.

Das Gesetz wirkt im übrigen preisneutral.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes):

Zu Nummer 1 (§ 1)

a) § 1 II. WoBauG, der die Förderung des Wohnungsbaus als öffentliche Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden statuiert, legte in Absatz 2 als Ziel der Wohnungsbauförderung fest, „die Wohnungsnot ..... zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum ..... mit dem Grund und Boden zu verbinden." Da heute von einer allgemeinen Wohnungsnot nicht mehr gesprochen werden kann, modifiziert die vorgesehene Neufassung des § 1 Abs. 2 entsprechend der veränderten Wohnungsmarktsituation die Zielsetzung dahin, daß die angestrebte Beseitigung des Wohnungsmangels zu einer ausreichenden und namentlich für die sozial schwächeren Bevölkerungskreise gesicherten Wohnungsversorgung führen soll. Die Förderung soll dabei allgemein auf die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungskreise ausgerichtet sein; jedoch soll wie bisher als weiteres Förderungsziel, das gleichzeitig anzustreben ist, die überwiegende Bildung von Einzeleigentum festgelegt werden. In die Zielsetzung wird darüber hinaus die Förderung des Dauerwohnbesitzes aufgenommen, der namentlich durch die neuen Wohnbesitzwohnungen (vgl. § 12 a, §§ 62 a ff.) ermöglicht werden soll. Der Bau familiengerechter Wohnungen, namentlich für kinderreiche Familien, ist im übrigen wie bisher ausdrücklich als Förderungsziel hervorgehoben.

b) Die in den bisherigen Absätzen 3 und 4 angesprochenen weiteren Ziele – bevorzugte Förderung des Wiederaufbaus kriegszerstörter Gebäude und der Wohnraumbeschaffung für Vertriebene und ähnliche Bevölkerungsgruppen – bedürfen keiner besonderen Hervorhebung mehr. Das gleiche gilt für die gesetzliche Festlegung einer bestimmten Programmzahl, wie sie bisher in Absatz 5 für die Jahre 1957 bis 1962 erfolgt war. Die Absätze 3 bis 5 können daher entfallen.

Zu Nummer 2 (§ 2)

§ 2 Abs. 2 zählt die verschiedenen förderungsfähigen Wohnungsarten bzw. die Rechtsformen, die für die Nutzung des neugeschaffenen Wohnraums in Betracht kommen, auf. In diese Aufzählung werden die Wohnbesitzwohnungen (Begriffsbestimmung siehe Nr. 3) eingefügt.

Zu Nummer 3 (§§ 12 a, 12 b)

a) Der neu einzufügende § 12 a enthält die Begriffsbestimmung für die Wohnbesitzwohnung; sie gilt gemäß § 100 auch für die Rechtsvorschriften außerhalb des II. WoBauG.

Wie im allgemeinen Teil der Begründung bereits ausgeführt, wird mit der Wohnbesitzwohnung bezweckt, Beteiligungsmöglichkeiten, die in den letzten Jahren auch in der Bundesrepublik zur Kapitalanlage im Grundbesitz immer stärkere Beachtung gefunden haben, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues für die Wohnungsversorgung und die Vermögensbildung der nach diesem Gesetz Wohnberechtigten nutzbar zu machen. Unter den verschiedenen Organisationsformen, die sich für die Grundstücksbeteiligungen herausgebildet haben, erscheinen für diesen Zweck die in der Praxis als „geschlossene Immobilienfonds" bezeichneten Formen besonders geeignet, da hier im Gegensatz zu den „offenen Fonds" Einlagekapital und Anlageobjekte von vornherein festgelegt und unveränderbar sind. Während aber bei den bereits tätigen Immobilienfonds das Interesse der Einleger (Zertifikatsinhaber) ausschließlich auf die Vermögensanlage gerichtet ist und die von der Fondsgesellschaft errichteten Wohnungen in der Regel Dritten zum Gebrauch überlassen werden, sollen hier nur solche Fonds als Bauträger tätig werden, die den Anlegern zugleich ein Wohnrecht an einer zum Fondsvermögen gehörenden Wohnung einräumen. Bei diesen vom Bauträger zu schaffenden „Wohnbesitzwohnungen" fällt daher das Anlageinteresse und das Interesse an der Wohnungsversorgung in der Person des Anlegers zusammen. Demzufolge stellt § 12 a Abs. 1 darauf ab, daß die Wohnbesitzwohnung einem Bewerber auf Grund eines schuldrechtlichen Dauerwohnrechts überlassen wird, das mit einer Beteiligung an einem „zweckgebundenen Vermögen" des Bauträgers verbunden ist („Wohnbesitz").

Mit der Einführung des Begriffs „zweckgebundenes Vermögen", der in § 12 b näher bestimmt ist, soll eine gesetzliche Verwendung der Begriffe „Immobilienfonds" oder „Fondsvermögen" im Rahmen des II. WoBauG vermieden werden, um keine Festlegungen vor dem Erlaß einer allgemeingültigen Regelung für geschlossene Immobilienfonds vorzunehmen. Der Begriff ist andererseits nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des „Zweckvermögens" im Sinne des Steuerrechts.

Der Begriff „Wohnbesitzwohnung" wird im übrigen im Interesse derjenigen, die auf Grund der finanziellen Beteiligung an dem Fondsvermögen ein Wohnrecht erlangen wollen, auf solche Wohnungen beschränkt, die eine öffentliche Förderung nach diesem Gesetz erhalten haben, weil dabei die Einhaltung der in den §§ 62 a bis 62 g getroffenen Bestimmungen zum Schutze der Anleger sichergestellt werden kann. Zu den „Mitteln öffentlicher Haushalte" rechnen nicht nur die „öffentlichen Mittel" im Sinne des § 6 Abs. 1, sondern auch sonstige Haushaltsmittel des Bundes, der Länder oder Gemeinden sowie die Wohnungsbauförderungsmittel solcher Einrichtungen oder Kreditinstitute, die für diese Gebietskörperschaften öffentliche Förderungsaufgaben wahrnehmen.

Die Wohnung muß von einem Bauträger (Fonds) geschaffen sein, der sich gegenüber dem Bewerber verpflichtet hat, ihm das Dauerwohnrecht an einer bestimmten Wohnung des Fondsvermögens einzuräumen. Den Anspruch des Bewerbers auf Einräumung des Wohnbesitzes, der zugleich auch die Beteiligung am zweckgebundenen Vermögen beinhaltet, hat der Bauträger durch einen Wohnbesitzbrief zu bestätigen. Als Bauträger kommen nach § 12 a Abs. 2 einmal geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften in Betracht, wenn der oder die Kommanditisten die Kapitalanteile als Treuhänder für die Inhaber der Wohnbesitzbriefe halten; diese sind also wirtschaftlich, nicht aber rechtlich am Vermögen der Kommanditgesellschaft beteiligt. Zum anderen kommen Unternehmen in der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder der Gesellschaft mit beschränkter Haftung dann in Betracht, wenn diese das zweckgebundene Vermögen (Fondsvermögen) treuhänderisch für die Inhaber der Wohnbesitzbriefe hält. Dabei ist entsprechend der Praxis nicht ausgeschlossen, daß dem Fonds als weiterer Treuhänder ein Kreditinstitut zur Seite steht, das vor allem die Erlöse aus der Ausgabe der Wohnbesitzbriefe verwaltet. Die Briefinhaber sind auch hier nur wirtschaftlich am Fondsvermögen beteiligt – und zwar im Verhältnis zueinander nach den Bestimmungen des BGB für Gemeinschaften nach Bruchteilen –, während der Fondsträger im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

b) Der Begriff „zweckgebundenes Vermögen" wird in § 12 b Abs. 1 für den Bereich des II. WoBauG definiert. Ist eine Kommanditgesellschaft Bauträger der Wohnbesitzwohnungen (sog. „KG-Fonds", vgl. § 12 a Abs. 2 Buchstabe a), so bildet die vom Treuhänder-Kommanditisten für die Wohnbesitzbriefinhaber gehaltene Kapitaleinlage das zweckgebundene Vermögen. Bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b (sog. „Bruchteils"- oder „Treuhandfonds") gehören neben den Einlagen der Inhaber der Wohnbesitzbriefe und den ihnen vertraglich zustehenden Erträgen vor allem das Grundvermögen und die Fremdmittel, welche zur Deckung der Gesamtkosten der Wohnbesitzwohnungen erforderlich sind, zum zweckgebundenen Vermögen. Außerdem gehören dazu die Früchte dieses Vermögens oder Ersatzgegenstände.

Es handelt sich bei dem zweckgebundenen Vermögen um ein Treuhandvermögen, das der Treuhänder von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu verwalten hat. Die Vorschrift des Absatzes 1 Buchstabe b ist an § 6 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften i.d.F. vom 14. Januar 1970 (BGBl. I S. 127) angelehnt.

Die in den Absätzen 2 und 3 enthaltenen Vorschriften sind § 37 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) angeglichen. Sie sollen die Sicherung des zweckgebundenen Vermögens gegenüber Eingriffen Dritter gewährleisten, insbesondere für den Fall einer Zwangsvollstreckung in das zweckgebundene Vermögen wegen Forderungen, für welche der Bauträger nicht mit diesem Vermögen haftet.

Im Falle eines Konkurses über das Vermögen eines Treuhänders gehört das zweckgebundene Vermögen nicht zur Konkursmasse. Es ist vom Konkursverwalter von Amts wegen auf einen neuen Treuhänder zu übertragen und bis zur Übertragung von ihm zu verwalten. Für die Benennung des neuen Treuhänders muß vertraglich die Zustimmung der Briefinhaber mit einer Mehrheit der Beteiligung (mindestens 51 v. H.) vorbehalten sein. Vom Zeitpunkt der Übertragung haftet der neue Treuhänder mit dem zweckgebundenen Vermögen für Verbindlichkeiten, die sich auf dieses Vermögen beziehen.

Da das zweckgebundene Vermögen nicht zur Konkursmasse gehört, werden diese Verbindlichkeiten auch nicht Konkursforderungen, sondern können unbeschränkt geltend gemacht werden. Dementsprechend können auch die nach § 418 BGB bei einer Schuldübernahme eintretenden Rechtsfolgen, nämlich das Erlöschen der Sicherungs- und Vorzugsrechte, bei der Übertragung des zweckgebundenen Vermögens nicht wirksam werden.

Zu Nummer 4 (§ 24)

§ 24 in der geltenden Fassung enthält eine Ermächtigung des Bundes, zur Förderung des Wohnungsbaues und der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen Bürgschaften und Gewährleistungen bis zu einer Höhe von 500 Mio DM zu übernehmen. Die Vorschrift ist in formeller wie in materieller Hinsicht änderungsbedürftig. Der Bürgschaftsrahmen wird schon seit Jahren im jeweiligen Haushaltsgesetz festgelegt; die Berücksichtigung städtebaulicher Maßnahmen ist nach Erlaß des Städtebauförderungsgesetzes entbehrlich, während andererseits eine Erweiterung der Vorschrift – über den Wohnungsbau im engeren Sinne hinaus – auf alle Maßnahmen des II. WoBauG erforderlich ist; eine Vereinfachung der Verfahrensvorschrift in Absatz 2 erscheint angezeigt.

Demgemäß sieht die Neufassung des § 24 – in Anlehnung an die Bürgschaftsvorschrift des § 75 des Städtebauförderungsgesetzes – ganz allgemein die Möglichkeit der Bürgschaftsübernahme für Maßnahmen im Sinne des II. WoBauG vor.

Zu Nummer 5 (§ 26)

§ 26 Abs. 1 in der geltenden Fassung stellt drei Rangfolgen für die öffentliche Förderung auf: Im ersten Rang steht danach der Neubau von Familienheimen (Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen), im zweiten Rang der Neubau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen und an dritter Stelle der Neubau solcher Mietwohnungen, die zur Wohnraumversorgung bestimmter, in § 28 bezeichneter Personengruppen bestimmt sind. Innerhalb dieser einzelnen Förderungsränge sind in der Regel solche Bauvorhaben vorrangig zu berücksichtigen, die für kinderreiche Familien bestimmt sind oder bei denen Selbsthilfe in einem bestimmten Umfange geleistet werden soll.

Diese starren Förderungsrangfolgen sind jedoch seit 1968 in der Praxis weitgehend aufgehoben, da nach Absatz 2 die öffentlichen Mittel „abweichend von den Förderungsrängen des Absatzes 1 eingesetzt werden können, soweit dies zur Befriedigung eines unabweisbaren Wohnungsbedarfs erforderlich ist." Diese, durch das Finanzänderungsgesetz 1967 zunächst befristet eingefügte und durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 bis Ende 1975 verlängerte Ausnahmebestimmung sollte einen elastischeren Einsatz der öffentlichen Förderungsmittel ermöglichen, um vor allem in den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs den dringenden Wohnungsbedürfnissen besser Rechnung tragen zu können. Die gesetzlich festgelegten Förderungsrangfolgen konnten auch schon vor dieser Ausnahmebestimmung nicht die ursprünglich angestrebte Bevorzugung der Eigentumsmaßnahmen sicherstellen und für sie im Ergebnis keinen höheren Anteil als etwa ein Drittel erzielen. Die Neufassung des § 26 soll daher eine realistischere Akzentuierung ermöglichen. Anstelle von starr gestaffelten Vorrängen, die nur bestimmte Wohnungsarten begünstigen, werden Schwerpunkte nach verschiedenen Gesichtspunkten bestimmt, um die Wirksamkeit des Mitteleinsatzes zu verstärken.

Allgemeine Richtschnur soll – in Übereinstimmung mit der grundsätzlichen Zielsetzung nach § 1 Abs. 2 – die Befriedigung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Wohnungsuchenden sein. Dabei ist auch hier die Förderung bevorzugt auf Bauvorhaben zu richten, die der Bildung von Einzeleigentum dienen; hierbei wird die besondere Bedeutung des Baues von eigengenutzten Eigentumswohnungen einschließlich der Kaufeigentumswohnungen ausdrücklich hervorgehoben. Im Rahmen der bevorzugt zu fördernden Wohnungsarten sollen sodann die Wohnungen, die von vornherein auf die Schaffung von Dauerwohnbesitz angelegt sind – namentlich die Wohnbesitzwohnungen oder Genossenschaftswohnungen – berücksichtigt werden.

Der Einsatz der Förderungsmittel soll im übrigen so erfolgen, daß gleichzeitig eine schwerpunktmäßige Förderung nach regionalen und nach personenbezogenen Gesichtspunkten vorgenommen wird. Hier stehen einerseits Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (einschließlich der im Rahmen der Raumordnungs- und Strukturpolitik vorgesehenen Entwicklungsschwerpunkte) im Vordergrund, andererseits

diejenigen Personengruppen, die bisher bei der Wohnungsversorgung besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt waren. Diese Schwerpunktbildung wird bereits im Langfristigen Wohnungsbauprogramm der Bundesregierung, das mit den Wohnungsbauprogrammen der Länder abgestimmt ist, praktiziert (Intensiv-Programm und Regional-Programm).

Unter die Personengruppen, die schwerpunktmäßig gefördert werden sollen, sind auch die alleinstehenden Elternteile mit Kindern aufgenommen worden, um ihre Wohnungsversorgung in dem gesellschaftspolitisch erwünschten Ausmaß zu verbessern.

Zu Nummer 6 (§ 28)

§ 28, der in Absatz 1 eine ausreichende Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen (kinderreiche Familien, junge Ehepaare, ältere Personen u. ä.) vorschreibt, wird durch § 26 Abs. 2 entbehrlich. Das gleiche gilt für § 28 Abs. 2, da die bevorzugte Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Familien mit Kindern in § 26 Abs. 1 und 2 vorgesehen ist. Die in § 28 Abs. 3 angesprochenen Personengruppen, deren Wohnbedürfnisse besondere Förderungsmaßnahmen erfordern können, sind nach § 26 Abs. 3 übernommen.

§ 28 kann daher aufgehoben werden.

Zu Nummer 7 (§ 30)

§ 30, der für die Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden vorschreibt, daß in erster Linie der Wohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf und die unerledigten Anträge für Eigentumsmaßnahmen berücksichtigt werden sollen, muß auf die in § 26 n. F. festgelegten Schwerpunkte ausgerichtet werden. Im Hinblick auf die notwendige Verzahnung des Wohnungsbaus mit dem Städtebau wird zugleich bestimmt, daß bei der Verteilung nach den Schwerpunkten gemäß § 26 auch das Bundesprogramm für städtebauliche Maßnahmen Berücksichtigung finden soll.

Zu Nummer 8 (§§ 31, 32)

a) Nach § 31 in der geltenden Fassung haben sich die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden vor der Mittelverteilung die dafür erforderlichen Unterlagen zu beschaffen, vor allem Unterlagen über die noch nicht erledigten Förderungsanträge für Eigentumsmaßnahmen. Eine derartige Weisung an die obersten Landesbehörden, die lediglich eine selbstverständliche Verpflichtung zur Vorbereitung der Mittelverteilung ausdrückt, erscheint entbehrlich; sie müßte im übrigen auch der Neufassung der §§ 26 und 30 angepaßt werden. Im Hinblick auf die in § 32 Abs. 1 (geltende Fassung) vorgeschriebene Berichtspflicht der obersten Landesbehörden über die Durchführung des § 30, die jedoch nur im Zusammenhang mit den jährlichen Programmeldungen besteht, soll stattdessen eine monatliche Berichterstattung der Länder an den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die Tätigkeit der Bewilligungsstellen gesetzlich festgelegt werden. Diese monatliche Berichterstattung über die Bewilligungen und Auszahlungen für den sozialen Wohnungsbau erfolgt bereits seit 1951 auf Grund einer Vereinbarung mit den Ländern (sog. Schnellmeldungen).

b) Die in § 31 nunmehr vorgesehenen monatlichen Meldungen der Länder reichen zusammen mit den Ergebnissen der amtlichen „Bewilligungsstatistik" aus, um dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die notwendigen Unterlagen über den sozialen Wohnungsbau zu liefern. Es bedarf daher nicht mehr der in § 32 Abs. 2 (geltende Fassung) vorgeschriebenen Zusammenstellung der Länderberichte zu einem besonderen Gesamtbericht für das Bundesgebiet.

   Rechtsgrundlage für die Bewilligungsstatistik bildet bisher das Gesetz über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit vom 20. August 1960 (BGBl. I S. 704). Da die Bewilligungsstatistik ausschließlich den sozialen Wohnungsbau erfaßt, ist es zweckmäßig, sie unmittelbar im Zweiten Wohnungsbaugesetz zu verankern. Das hat auch den Vorteil, daß bei Änderungen des Gesetzes gleichzeitig auch die zugehörige Statistik angepaßt werden kann. Durch die Übernahme der maßgebenden Vorschriften des § 2 Abs. 3 des erwähnten Gesetzes vom 20. August 1960 nach § 32 II. WoBauG ändert sich der auf der bisherigen Rechtsgrundlage beruhende und in Übereinstimmung mit den Ländern festgelegte Umfang der Statistik nicht, wenn auch die Vorschriften selbst unter Anpassung an die Weiterentwicklung des Informationsbedarfs neugefaßt sind.

Zu Nummer 9 (§ 33)

Nach § 33 Abs. 1 ist die Bewilligung der öffentlichen Mittel u. a. davon abhängig, daß der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt und daß Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen besteht.

Diese Voraussetzungen für die Berücksichtigung der Bauherren bei der öffentlichen Förderung müssen beim Bau von Wohnbesitzwohnungen nicht nur von dem Bauträger selbst (vgl. § 12 a Abs. 2) erfüllt werden, sondern auch von den eingeschalteten Treuhändern. Darüber hinaus muß als weitere Voraussetzung hinzu kommen, daß die Belange der Anteilinhaber ausreichend gewahrt werden und Gewähr für eine ordnungsmäßige Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens (vgl. § 12 b) gegeben ist. Diese Förderungsvoraussetzungen werden durch den neu einzufügenden Absatz 3 aufgestellt.

Ist ein Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 Abs. 2 oder ein Kreditinstitut als Treuhänder tätig, so kann in der Regel eine besondere Prüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit entfallen, weil diese Unternehmen einer besonderen Staatsaufsicht unterliegen oder ihre Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bereits bei der Zulassung als Betreuungsunternehmen nachweisen mußten.

Der in § 33 Abs. 1 Satz 3 enthaltene Hinweis auf die besonderen Verhältnisse der Vertriebenen und Kriegssachgeschädigten erscheint im Hinblick auf die weitgehend vollzogene Integration dieser Personengruppen entbehrlich.

Zu Nummer 10 (§ 35)

Nach § 35 Absatz 1 darf ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau eines Familienheimes nicht wegen unzulänglicher Eigenleistung abgelehnt werden, wenn der Bauherr eine Eigenleistung erbringt, die zum Bau vergleichbarer Mietwohnungen gefordert wird. Die Eigenleistung muß jedoch nach Absatz 2 so hoch sein, daß sie mindestens die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten deckt.

Durch den neuen Absatz 3 wird diese Regelung erweitert auf Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau eigengenutzter Eigentumswohnungen. Diese Gleichstellung ist durch die zunehmende Bedeutung des Wohnungseigentums für die Bildung von Einzeleigentum im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues gerechtfertigt. Da kinderreiche Familien und junge Ehepaare vielfach nur ein verhältnismäßig geringes Eigenkapital aufbringen können, andererseits im Hinblick auf ihre künftige Einkommensentwicklung durchaus bereit und in der Lage sind, dafür eine höhere Belastung in Kauf zu nehmen, wird bestimmt, daß eine Eigenleistung von mindestens 10 v. H. bei ihnen nicht als unzulänglich angesehen werden darf. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß sich die aus den laufenden Aufwendungen ergebende Belastung unter Berücksichtigung eines Anspruchs auf Wohngeld auch tragbar erscheint und daß durch die Eigenleistung mindestens die anteiligen Kosten des Baugrundstücks ohne die Erschließungskosten gedeckt werden.

Hinsichtlich der Gewährung von öffentlichen Bürgschaften für vorfinanzierte Eigenleistungen vgl. Nr. 19 (§ 61 a Abs. 2).

Zu Nummer 11 (§ 37)

a) Die Eignungs- und Zuverlässigkeitsprüfung des Betreuers oder Beauftragten nach § 37 Absatz 1 zum Schutze des Bauherrn hat sich in der Praxis bewährt. In Einzelfällen haben sich jedoch erhebliche Nachteile für den Bauherrn dadurch ergeben, daß Betreuer vertraglich ihre Haftung gegenüber dem oft unerfahrenen Bauherrn in unangemessener Weise eingeschränkt haben. Um diese Mißstände zu beheben, sollen Bauvorhaben bei Vorliegen derartiger Haftungsausschlüsse nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

b) Bereits nach der geltenden Fassung des Absatzes 3 hat der Betreuer das Recht, vom Bauherrn für seine Tätigkeit und, falls das Bauvorhaben nicht zur Ausführung gelangt, für die Bearbeitung des Betreuungsantrages eine angemessene Gebühr zu verlangen. Auch die Ermächtigung der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden zum Erlaß von Rahmenbestimmungen über die Betreuungsgebühren ist bereits geltendes Recht. Es mußte jedoch Vorsorge getroffen werden, die Angemessenheit der Betreuungsgebühr zu bestimmen, solange und soweit die Länder von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht haben. Deshalb wird in der Neufassung des Absatzes 3 festgelegt, daß bis zum Erlaß der Rahmenbestimmungen die Gebühr als angemessen gilt, die nach den Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Baunebenkosten (§ 8 II. Berechnungsverordnung), angesetzt werden kann.

Zu Nummer 12 (§ 42)

Nach § 42 Abs. 1 sind die öffentlichen Mittel, die zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten eingesetzt werden, in der Regel als Darlehen zu bewilligen (öffentliche Baudarlehen). In den letzten Jahren hat sich die öffentliche Wohnungsbauförderung jedoch zunehmend vom Einsatz öffentlicher Baudarlehen auf die Förderung mit Aufwendungsbeihilfen in Form von Darlehen oder Zuschüssen verlagert. Diese dienen dazu, die laufenden Aufwendungen des durchgeführten Bauvorhabens (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) zu vermindern. Die Neufassung trägt dieser Entwicklung Rechnung und stellt daher den Einsatz der öffentlichen Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen neben die Verwendung als öffentliches Baudarlehen.

Schon nach geltendem Recht (Abs. 4) kann das öffentliche Baudarlehen in besonderen Fällen für die Restfinanzierung eingesetzt werden. Die hierüber bestehende Ausnahmeregelung bezüglich der für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds ist entbehrlich geworden, weil derartige Mittel nicht mehr eingesetzt werden. Demgegenüber ist eine Erweiterung der Einsatzmöglichkeit für das öffentliche Baudarlehen dahin vorgesehen, daß es dem Bauherrn von eigengenutzten Eigentums- und Wohnbesitzwohnungen auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden kann, um ihm hierdurch notfalls das Ansparen seiner Eigenleistung zu erleichtern.

Durch die Neufassung des Absatzes 5 wird die Möglichkeit, einem Unternehmen öffentliche Mittel darlehensweise zur vorübergehenden Vorfinanzierung des Baues von öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen zu bewilligen, auf die Wohnbesitzwohnungen ausgedehnt.

Absatz 6 ist redaktionell neugefaßt, um klarzustellen, daß öffentliche Mittel als Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse auch in der Form von Annuitätsdarlehen oder Zinszuschüssen bewilligt werden können. Dabei soll eine befristete Gewährung für den Fall erfolgen, daß später die allgemeine Einkommensentwicklung der Personenkreise, für die die Wohnungen bestimmt sind, einen Wegfall der Aufwendungshilfen für gerechtfertigt erscheinen läßt. Auf diese Weise kann das Problem der sogenannten „Fehlsubventionierung" wirksam entschärft werden. Diese ausdrückliche Regelung entspricht bereits weitgehend der Förderungspraxis der Länder.

Zu Nummer 13 (§ 45)

Zu den besonderen Bauherrenvergünstigungen, die den Inhabern von Wohnbesitzbriefen zugute kommen sollen, gehört auch die Gewährung von Familienzusatzdarlehen, die in der Regel als Ersatz des Eigenkapitals dienen und hier für den Erwerb des Wohnbesitzbriefes verwendet werden können (vgl. § 62 c Abs. 2). Sie sind dem Bauträger in der für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen bestimmten Höhe zu bewilligen. Abweichend von der Regelung für Kaufeigentumswohnungen, bei denen für die Bewilligung der Familienzusatzdarlehen die Verhältnisse bei Bezugsfertigkeit maßgebend sind, muß bei den Wohnbesitzwohnungen als maßgebender Zeitpunkt die Ausstellung des Wohnbesitzbriefes bestimmt werden, um eine einheitliche Mittelbewilligung zu ermöglichen. Das Familienzusatzdarlehen ist auf die Beteiligung der begünstigten Wohnbesitzbriefinhaber anzurechnen. Im übrigen entspricht die Vorschrift den sonstigen Regelungen des § 45.

Absatz 9 stellt klar, daß ein Rechtsnachfolger des Inhabers des Wohnbesitzbriefes nach Bewilligung des Familienzusatzdarlehens dieses wirtschaftlich übernehmen kann, soweit in seiner Person im Zeitpunkt der Übernahme des Briefes die Voraussetzungen für die Gewährung des Familienzusatzdarlehens vorliegen (z. B. gleiche Kinderzahl). Ist dies nicht der Fall, muß das Darlehen insoweit zurückgezahlt werden.

Zu Nummer 14 (§ 48)

Nach § 48 Abs. 1 Satz 2 haben die zuständigen Stellen der Länder die Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel für Eigentumsmaßnahmen listenmäßig so zu erfassen, daß die Unterlagen nach § 31 zusammengestellt werden können. Die Vorschrift ist zu streichen als Folge der Aufhebung des bisherigen § 31 (vgl. Nr. 8).

Zu Nummer 15 (§ 48 a)

Nach § 48 a Abs. 1 haben die zuständigen Stellen die Bauherren, welche öffentliche Mittel zum Bau von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen beantragt haben, listenmäßig zu erfassen und die Listen fortzuschreiben. In ähnlicher Weise sind nach Absatz 2 Interessenten für Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen auf ihren Antrag listenmäßig zu erfassen, wenn sie zu dem nach § 25 begünstigten Personenkreis gehören und anzunehmen ist, daß sie die erforderliche Leistungsfähigkeit besitzen.

In der bisherigen Praxis hat sich gezeigt, daß die listenmäßige Erfassung von Anträgen für Eigentumsmaßnahmen nach § 48 a nicht zu dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Erfolg führt. In der Mehrzahl der Fälle erfolgt die Kontaktaufnahme zwischen dem Bauherrn und dem Bewerber unmittelbar.

Eine zuverlässige Erfassung von Angebot und Nachfrage, wie sie durch § 48 a angestrebt wurde, ist daher von vornherein nicht möglich. Die Vorschrift soll deshalb aufgehoben werden. Damit wird einem Wunsche der für das Wohnungswesen zuständigen Länderminister Rechnung getragen.

Zu Nummer 16 (§ 50)

Nach der geltenden Regelung in Absatz 2 ist die Leistung von Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen auch im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau grundsätzlich zulässig; die Bewilligungsstellen können jedoch die Annahme derartiger Finanzierungsbeiträge ausschließen oder bis zu einem Höchstbetrag beschränken.

Durch die Neufassung wird die bestehende Rechtslage dahin geändert, daß diese Finanzierungsbeiträge der Mieter einer besonderen Zulassung, ggf. unter betragsmäßiger Begrenzung, bedürfen, um ihre Anwendungsmöglichkeiten einzuschränken.

Darüber hinaus wird für Wohnbesitzwohnungen die Annahme von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen ganz ausgeschlossen, um zu verhindern, daß über die Eigenleistung zum Erwerb des Wohnbesitzbriefes hinaus (vgl. § 62 c Abs. 2) weitere Leistungen gefordert werden.

Nach dem bisherigen Absatz 3 darf die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen nicht von der Leistung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens durch den Wohnungsuchenden abhängig gemacht werden. Diese Vorschrift stand im Zusammenhang mit dem inzwischen durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 aufgehobenen § 27, der die Wohnraumversorgung der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen zum Inhalt hatte. Sie kann daher als gegenstandslos aufgehoben werden.

Nach Absatz 5 Buchstabe c) finden die Vorschriften über die Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen u. a. auf Einzahlungen auf die in der Satzung vorgeschriebenen Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge keine Anwendung. Ge-

schäftsanteile bei Genossenschaften und ähnliche Mitgliedsbeiträge sind jedoch sachlich weder Mietvorauszahlungen noch Mieterdarlehen, ohne daß es hierzu einer ausdrücklichen Vorschrift im II. Wohnungsbaugesetz bedurft hätte. Die Vorschrift diente lediglich der Klarstellung. Sie hat jedoch in der Praxis zu Schwierigkeiten geführt, z. B. bei einer satzungsmäßig nicht festgelegten Übernahme mehrerer Geschäftsanteile. Daher ist die Streichung des Buchstabe c) geboten.

Zu Nummer 17 (§ 54)

In § 54 wird die Verkaufsverpflichtung bei Kaufeigenheimen durch Auflagen der Bewilligungsstelle geregelt. Dabei wird bezweckt, daß der Bewerber so früh wie möglich die Stellung eines wirtschaftlichen Eigentümers erlangt und ihm das volle Eigentum übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind (Absatz 2 Satz 1 und 2).

In der Neufassung des Absatzes 2 wird diese Absicht des Gesetzgebers noch stärker betont, indem die Übertragung des Eigentums spätestens bei Vorliegen der im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen zu erfolgen hat. Für den Fall, daß die Eigenleistung des Bewerbers vor- oder zwischenfinanziert wird, ist nach der Neufassung die Eigentumsübertragung spätestens zu dem Zeitpunkt zu vereinbaren, in dem die Eigenleistung angespart ist und die Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel ersetzt werden können, spätestens jedoch nach Ablauf von 10 Jahren. Zum Schutze des Bewerbers ist sein Anspruch auf Eigentumsübertragung in diesem Falle durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

Der bisherige Satz 3 des Absatzes 2 ist ohne Änderung als Absatz 3 verselbständigt worden. Dadurch ergibt sich für die bisherigen Absätze 3 und 4 eine Verschiebung in der Ziffernfolge. Sie werden Absätze 4 und 5.

Zu Nummer 18 (Überschriften)

Die Überschriften des Zweiten Abschnitts und des Dritten Titels in Teil III des Gesetzes müssen im Hinblick auf die inhaltliche Erweiterung durch die neuen Vorschriften geändert und ergänzt werden.

Zu Nummer 19 (§ 61 und § 61 a)

a) Nach § 61 Abs. 1 in der geltenden Fassung sollen die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden zur Förderung des Baues von Kaufeigentumswohnungen öffentliche Mittel „in einem Maße zuteilen, daß die Nachfrage nach öffentlich geförderten Kaufeigentumswohnungen gedeckt werden kann." Bei der Ermittlung der Nachfrage sollen insbesondere die nach § 48 a Abs. 2 geführten Listen berücksichtigt werden.

Die Neufassung enthält im Hinblick auf die Änderung der §§ 26 und 30 (vgl. zu Nr. 4 und Nr. 6), die eine bevorzugte Förderung der Eigentumsmaßnahmen sowie der für Dauerwohnbesitz in Betracht kommenden Wohnungen vorschreiben, die Konkretisierung bezüglich des Ausmaßes, in dem die öffentlichen Förderungsmittel auf die einzelnen Bewilligungsstellen oder sonstigen Kontingentsträger aufgeteilt werden sollen. Allerdings kann die Deckung der Nachfrage nach diesen Wohnungsarten nicht der alleinige Maßstab für die Mittelzuteilung sein; es muß, um den weiteren Förderungsschwerpunkten Rechnung zu tragen, auch der sonstige Wohnungsbedarf hierbei mit berücksichtigt werden. Der bisherige Hinweis auf die Interessenlisten wird wegen der Streichung des § 48 a (vgl. Nr. 15) entbehrlich.

b) Die bisher in § 61 Abs. 2 enthaltene Bestimmung, daß für die Förderung der Kaufeigentumswohnungen die Förderungsvorschriften für Kaufeigenheime (§§ 54 bis 56) entsprechend gelten, wird aus systematischen Gründen in § 61 a verselbständigt und zugleich erweitert. Dabei wird in § 61 a Abs. 1 Satz 1 klargestellt, daß bei Kaufeigentumswohnungen der einzelne Bewerber den Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums an der ihm zustehenden Wohnung jeweils geltend machen kann, sobald er die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt hat. Der Bauherr darf die Eigentumsübertragung somit nicht davon abhängig machen, daß erst alle Bewerber die Voraussetzungen hierfür erfüllen müssen. Das ist besonders dann von Bedeutung, wenn einige der Bewerber ihre Eigenleistung vor- oder zwischenfinanzieren lassen (vgl. § 54 Abs. 2 Satz 3) und sich hierbei unterschiedliche Ansparzeiten ergeben. Im übrigen gilt hinsichtlich des Inhalts der mit den Bewerbern abzuschließenden Veräußerungsverträge § 54 entsprechend. Wie beim Kaufeigenheim ist auch bei der Kaufeigentumswohnung die Bewilligung der öffentlichen Mittel mit der Auflage zu verbinden, die Kaufeigentumswohnung einem geeigneten Bewerber auf Grund eines Kaufvertrages oder eines anderen Veräußerungsvertrages zu angemessenen Bedingungen als eigengenutzte Eigentumswohnung zu übertragen (Verkaufsverpflichtung kraft öffentlichrechtlicher Auflage).

Für die Bemessung des Kaufpreises findet § 54 a entsprechende Anwendung, wobei der Ansatz für die zugrundezulegenden Gesamtkosten sich nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung bestimmt. Der Kreis der geeigneten Bewerber für Kaufeigentumswohnungen wird entsprechend § 55 nach den Einkommensverhältnissen im Zeitpunkt des Kaufabschlusses abgegrenzt. Wie bei den Kaufeigenheimen besteht für den Bauherrn von Kaufeigentumswohnungen entsprechend § 56 und auf Grund der Veräußerungsauflage nach § 54 ein gesetzlicher Kontrahierungszwang mit

Kaufbewerbern, die die Voraussetzungen nach § 55 erfüllen. § 61 a Abs. 2 sieht im übrigen zur Erleichterung der Finanzierung für kinderreiche Familien und junge Ehepaare (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2) vor, daß für nachrangige Fremdmittel, insbesondere für vor- oder zwischenfinanzierte Eigenleistungen (vgl. § 35 Abs. 3), Landesbürgschaften übernommen werden sollen, für die Rückbürgschaften des Bundes gemäß der Ermächtigung in § 24 übernommen werden.

Zu Nummer 20 (§§ 62 a bis 62 g)

a) Von der Definition der Wohnbesitzwohnung in § 12 a ausgehend werden in den §§ 62 a bis 62 g die Einzelregelungen getroffen, welche bei der Förderung dieser neuen Wohnungsart zu beachten sind und mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel über Auflagen verbunden werden müssen. Es handelt sich dabei nicht um unmittelbar geltende Normen für die Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Immobilienfonds als Bauträger und den Inhabern der Wohnbesitzbriefe als Fondsbeteiligten. Vielmehr werden als Förderungsvoraussetzung Mindesterfordernisse für die Vertragsgestaltung aufgestellt, von denen nicht abgewichen werden darf, wenn öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Weitere Einzelregelungen können der Vertragsgestaltung überlassen bleiben. Die zuständigen obersten Landesbehörden sind jedoch ermächtigt, die Bewilligung der öffentlichen Mittel von der Verwendung der von ihnen aufgestellten oder genehmigten Musterverträge abhängig zu machen, die die Rechte und Pflichten des Wohnbesitzbriefinhabers und des Bauträgers nach §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g hinsichtlich des zweckgebundenen Vermögens im einzelnen regeln (§ 62 a Abs. 2).

   In § 62 a Abs. 1 werden allgemein die Voraussetzungen angesprochen, die bei Bewilligung öffentlicher Mittel für den Bau von Wohnbesitzwohnungen erfüllt sein müssen. Hierbei ist zunächst erforderlich, daß Bauträger und Treuhänder die notwendige Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen, Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten und auch die übrigen in § 33 genannten Voraussetzungen vorliegen. Sodann muß durch die Vertragsgestaltung sichergestellt sein, daß Wohnbesitz nur solchen Wohnungsuchenden eingeräumt wird, die im Zeitpunkt des Erwerbs unter den begünstigten Personenkreis nach § 25 fallen, und daß die in dem Wohnbesitzbrief bestätigten Rechte den in §§ 62 c bis 62 g aufgestellten Erfordernissen entsprechen.

   Um sicherzustellen, daß die von der Bewilligungsstelle erteilten Auflagen auch eingehalten werden, ist entsprechend § 54 Abs. 5 in dem Darlehensvertrag vorzusehen, daß die öffentlichen Mittel fristlos gekündigt werden können, wenn der Bauträger die sich aus den Auflagen ergebenden Verpflichtungen verletzt. Außerdem sind für den Fall einer schuldhaften Verletzung dieser Verpflichtungen Vertragsstrafen vorzusehen; dabei muß zum Schutze der künftigen Inhaber von Wohnbesitzbriefen jedoch sichergestellt werden, daß derartige Strafen nicht zu deren Lasten oder zu Lasten des zweckgebundenen Vermögens erbracht werden.

   Unter dem Gesichtspunkt der öffentlichen Förderung, vor allem auch hinsichtlich ihres Umfanges, sind die Wohnbesitzwohnungen nach § 62 a Abs. 3 den eigengenutzten Eigentumswohnungen gleichgestellt. Eine Ablösung des öffentlichen Baudarlehens mit Schuldnachlaß nach § 69 kann jedoch nicht erfolgen, weil nur eine einheitliche Ablösung der für das Bauvorhaben gewährten Mittel möglich wäre, die dafür maßgebenden persönlichen Verhältnisse der Wohnungsinhaber aber verschieden sind.

b) Da der Anspruch auf Begründung eines schuldrechtlichen Dauerwohnrechts an einer bestimmten Wohnung durch den Wohnbesitzbrief ausgewiesen wird, muß die aus der Einkommensgrenze des § 25 sich ergebende Wohnberechtigung des Wohnungsuchenden bereits bei Ausstellung des Wohnbesitzbriefes nachgewiesen sein (§ 62 b Abs. 1). Bei vorübergehender Vermietung einer Wohnbesitzwohnung ohne Einräumung des Wohnbesitzes ist der Mieter nach Absatz 2 für den Erwerb des Wohnbesitzes gegenüber anderen Bewerbern bevorrechtigt, sofern er nach § 25 wohnberechtigt ist.

   Absatz 3 gewährleistet, daß die Zweckbestimmung der Wohnbesitzwohnung auch bei einer weiteren Übertragung des Wohnbesitzes erhalten bleibt (vgl. auch § 62 d Abs. 1).

c) In § 62 c Abs. 1 wird die grundsätzlich untrennbare Verbindung zwischen dem Dauerwohnrecht an einer bestimmten Wohnung und der Beteiligung an dem zweckgebundenen Vermögen, wie sie bereits in § 12 a Abs. 1 zum Ausdruck kommt und durch den Wohnbesitzbrief bestätigt wird, näher konkretisiert. Der Wohnbesitzbrief ist dabei Beweisurkunde und nicht etwa ein Wertpapier, das die Übertragung der in ihm verbrieften Rechte durch die Übertragung des Papiers ermöglicht (vgl. auch § 62 g Abs. 3).

   Durch die Beteiligung am zweckgebundenen Vermögen ist der Eigenkapitalanteil aufzubringen, der zum Bau der für den Inhaber des Wohnbesitzbriefes bestimmten Wohnbesitzwohnung erforderlich ist. Dieser Eigenkapitalanteil stellt den Kaufpreis für die Einräumung des Wohnbesitzes dar. Er ist als Nennbetrag im Wohnbesitzbrief anzugeben. Die Summe aller Nennbeträge muß die im Rahmen der Gesamtfinanzierung

aufzubringende Eigenleistung für den Bau aller zum zweckgebundenen Vermögen gehörenden Wohnungen decken, da andere Beteiligungen am Fondsvermögen – z. B. seitens des Komplementärs bei einem Fonds in der Form einer Kommanditgesellschaft – nicht vorgesehen sind. Die Beschränkung der Höhe der Eigenleistung auf in der Regel nicht mehr als 15 v. H. der anteiligen Gesamtkosten der jeweiligen Wohnung soll die Aufwendungen des Bewerbers für die Einräumung des Wohnbesitzes in einem Rahmen halten, der der finanziellen Leistungsfähigkeit des nach der Zielsetzung des Gesetzes begünstigten Personenkreises Rechnung trägt.

Neben dem Kaufpreis kann ein Aufschlag zur Deckung der Kosten erhoben werden, die mit der Bildung des zweckgebundenen Vermögens und durch die Ausgabe der Wohnbesitzbriefe entstehen (z. B. Kosten und Gebühren für die Gründung der Gesellschaft, für Registereintragungen, Druckkosten für die Wohnbesitzbriefe usw.). Hierfür wird ein Betrag von höchstens 2 v. H. des Nennbetrages für ausreichend und im Hinblick auf den begünstigten Personenkreis für angemessen gehalten.

Wird der Wohnbesitz erstmalig einem Bewerber erst nach 2 oder mehr Jahren seit Bezugsfertigkeit eingeräumt, so darf der nach § 62 d Abs. 3 ermittelte höhere Kaufpreis gefordert werden. In diesem Falle darf der Aufschlag von 2 v. H. nicht erhoben werden, zumal die ihm zugrunde liegenden Kosten in der Zwischenzeit in aller Regel durch die Einnahmen aus einer vorübergehenden Vermietung gedeckt sein dürften. Zur Deckung der laufenden Kosten für die Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens darf jährlich höchstens ein Betrag von 50 v. H. der für die Verwaltung von öffentlich geförderten Mietwohnungen zulässigen Ansätze (gegenwärtig 120,— DM jährlich gemäß § 26 II. Berechnungsverordnung) erhoben werden.

§ 62 c Abs. 5 stellt sicher, daß die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erzielten Gewinne tatsächlich ausgeschüttet und auf die Inhaber der Wohnbesitzbriefe im Verhältnis der Nennbeträge der einzelnen Wohnbesitzbriefe verteilt werden. Da eine gesetzlich festgelegte Dividendengarantie mit der Verpflichtung zu ordnungsmäßiger Geschäftsführung kollidieren könnte, wird als Förderungsvoraussetzung lediglich verlangt, daß eine Ausschüttung von 4 v. H. des Nennbetrages anzustreben ist.

Da bei einem Bauträger in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft das zweckgebundene Vermögen (vgl. § 12 b Abs. 1) nur durch die Einlagen der durch den Treuhänder-Kommanditisten vertretenen Inhaber der Wohnbesitzbriefe aufgebracht wird, ist nach Absatz 6 mittels Auflage der Bewilligungsstelle ferner sicherzustellen, daß im Gesellschaftsvertrag die vorherige Zustimmung des Kommanditisten zu allen wesentlichen, von dem Komplementär als Geschäftsführer besorgten Geschäften der Gesellschaft vorbehalten wird. Dies steht auch im Einklang mit der Praxis bei bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds. Dem Treuhänder-Kommanditisten muß zur Substanzerhaltung der Wohngebäude ferner das Recht eingeräumt sein, notwendige Instandhaltungen und Erneuerungen zu verlangen.

d) Im Interesse der Mobilität der Inhaber von Wohnbesitzwohnungen muß die Übertragbarkeit des Wohnbesitzes grundsätzlich gewährleistet sein. Zur Sicherung der zweckbestimmten Verwendung der Wohnungen und zur Verhütung von spekulativen Gewinnen ist jedoch eine Kontrolle durch den Bauträger erforderlich. § 62 d Abs. 1 statuiert deshalb eine Anbietungspflicht des Briefinhabers gegenüber dem Bauträger, die vertraglich verankert sein muß. Der Bauträger kann die Übertragung der Rechte an einen von ihm benannten geeigneten Bewerber (§ 62 b Abs. 1), oder wenn ein solcher nicht zu ermitteln ist, an sich selbst verlangen. Die Übertragung an den benannten Berechtigten kann vom Briefinhaber nur aus wichtigen, in der Person oder den Verhältnissen des Benannten liegenden Gründen verweigert werden (vgl. auch die Regelung in § 56). Um Verzögerungen zu verhindern, soll die Anbietungspflicht jedoch entfallen, wenn der Bauträger oder der von ihm Benannte nicht binnen zwei Monaten den Brieferwerb getätigt hat. Die Anbietungspflicht besteht nicht bei einer Übertragung an den Ehegatten oder nahe Verwandte und Verschwägerte (§ 62 d Abs. 2).

Für die Übertragung des Wohnbesitzes hat der Briefinhaber in jedem Falle die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Dieser hat die Zustimmung zu verweigern, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht den Bemessungsvorschriften des Absatzes 3 entspricht.

Zur Begrenzung des höchstzulässigen Verkaufspreises wird, ausgehend von dem im Wohnbesitzbrief angegebenen Nennbetrag, ein Zuschlag zugelassen, der den Vermögenszuwachs aus der Tilgung der auf die Wohnbesitzwohnung entfallenden Fremdmittel unter Abzug der Abschreibung voll berücksichtigt. Da im Rahmen der gleichbleibenden Annuität der Tilgungsanteil infolge der ersparten Zinsen zunehmend ansteigt, sind jedoch bei der Errechnung dieses Zuschlages die insgesamt zu erbringenden Tilgungsleistungen gleichmäßig auf die gesamte Laufzeit der Fremdmittel aufzuteilen, um unabhängig vom Zeitpunkt der Übertragung eine Gleichbehandlung der Betroffenen zu erreichen. Dadurch kommt auch schon in den ersten Jahren dem Veräußerer ein höherer Entschuldungseffekt zugute. Damit sind diese Wertsteigerung auch nach vollständiger Rückzahlung der Fremdmittel in ver-

tretbaren Grenzen hält, darf bei einer Veräußerung nach diesem Zeitpunkt jährlich der Betrag hinzugerechnet werden, um den sich der Zuschlag während der Laufzeit der Annuität jährlich erhöht hatte. Im Interesse der Briefinhaber und aus Gründen der Geschäftsvereinfachung ist der jeweils zulässige Wertzuwachs zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Die Festlegung einer Rücknahmepflicht für den Bauträger muß im Interesse der Liquidität des Fonds auf die Fälle beschränkt bleiben, bei denen Dauerwohnrecht und Beteiligung auseinanderzufallen drohen. Das ist einmal im Falle des Todes des Wohnbesitzbriefinhabers möglich, wenn die Erben oder die Personen, die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, nicht in das Dauerwohnrecht eintreten wollen, oder aber die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, die jedoch nicht seine Erben sind, in das Dauerwohnrecht eintreten und die Fondsbeteiligung erwerben wollen. Die Regelung geht von der in § 569 a BGB vorgesehenen Fortsetzung des Mietverhältnisses im Todesfalle des Mieters aus. Damit die Fondsbeteiligung dem Wohnrecht folgen kann, ist der Bauträger im letzten Falle zur Veräußerung an den nach § 569 a BGB wohnberechtigten Nachfolger verpflichtet. Für den Fall, daß die Erben, welche zum Hausstand gehören, in das Dauerwohnrecht eintreten und die Beteiligung erwerben wollen, bedarf es wegen der rechtlichen Stellung des Erben nach den Vorschriften des BGB in diesem Zusammenhang keiner besonderen Regelung. In den Fällen des § 62 d Abs. 4 Satz 1 besteht zugleich ein Rücknahmerecht des Bauträgers, so daß er ggf. von sich aus das Auseinanderfallen von Wohnrecht und Beteiligung verhindern kann.

Demgegenüber besteht für den Bauträger nach Abs. 4 Satz 2 lediglich ein Rücknahmerecht, wenn in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Wohnbesitzbriefinhabers eine so wesentliche Änderung eintritt, daß die Rückübertragung im Interesse aller Anteilinhaber und im Interesse der Allgemeinheit an der Zweckbindung der Wohnbesitzwohnung angezeigt erscheint. Weitergehende Rücknahmerechte dürfen nicht vereinbart werden. Hingegen ist es zulässig – und u. U. für bestimmte Fälle erwünscht – weitergehende Rücknahmeverpflichtungen des Bauträgers durch Vertrag zu begründen, z. B. für den Fall eines berufs- oder krankheitsbedingten Wohnsitzwechsels.

In den Fällen einer gesetzlichen Rücknahmepflicht und eines Rücknahmerechts hat der Veräußerer nach § 62 d Abs. 5 grundsätzlich einen Anspruch auf den Kaufpreis, den er nach Absatz 3 bei einer Übertragung auf einen Rechtsnachfolger nach dem maßgebenden Zeitpunkt hätte erzielen können, jedoch kann er dabei keinesfalls mehr als den Marktpreis beanspruchen.

Da auch der Bauträger keinen ungerechtfertigten Gewinn erzielen soll, darf er bei der weiteren Übertragung des Wohnbesitzes höchstens den entrichteten Rücknahmepreis verlangen. Lediglich bei einer unverschuldeten Verzögerung der weiteren Übertragung um länger als ein Jahr seit Erwerb darf er den nach Absatz 3 zuletzt zulässigen Kaufpreis vereinbaren.

e) Zum Wesen des in § 62 e geregelten schuldrechtlichen Dauerwohnrechts gehört seine grundsätzliche Unkündbarkeit. Wegen der Verbindung zwischen dem Dauerwohnrecht und der Fonds-Beteiligung ist das Dauerwohnrecht jedoch ausnahmsweise kündbar, wenn der Wohnbesitzinhaber den Wohnbesitz überträgt oder der Bauträger seinen Rücknahmeanspruch nach § 62 d Abs. 4 Satz 2 geltend macht. Darüber hinaus darf der Bauträger das Nutzungsverhältnis aus den Gründen beenden, die bei Mietwohnungen eine fristlose Kündigung nach den Vorschriften des BGB rechtfertigen würden.

Die Verbindung von Dauerwohnrecht und Beteiligung erfordert anderseits, dem Inhaber des Wohnbesitzbriefes ein Kündigungsrecht nur zu gewähren, wenn er gleichzeitig den Wohnbesitz überträgt (Absatz 3).

Die in Absatz 4 vorgeschriebene Begrenzung des Nutzungsentgelts für Wohnbesitzwohnungen auf den Betrag, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, entspricht der Preisbindung für öffentlich geförderte Mietwohnungen. Jedoch ist eine entsprechende Senkung vorzunehmen, sobald nach der vollständigen Tilgung der Fremdmittel eine Verminderung der laufenden Aufwendungen eingetreten ist.

Der Grundsatz der Verbindung von Dauerwohnrecht und Beteiligung am Immobilienfonds schränkt die Befugnis zur Gebrauchsüberlassung der Wohnbesitzwohnung an Dritte ein. Der Bauträger darf jedoch einem durch zwingende Gründe an der Eigennutzung der Wohnung verhinderten Briefinhaber eine vorübergehende Gebrauchsüberlassung an einen Dritten nicht verwehren (Absatz 5).

f) Um die angestrebte Vermögensbildung der Wohnbesitzbriefinhaber und ihr Dauerwohnrecht zu sichern, soll nach § 62 f Abs. 1 eine Abwicklung des Fondsvermögens solange ausgeschlossen sein, wie die Wohnungen als öffentlich gefördert gelten (vgl. §§ 15 bis 17 WoBindG 1965). Entsprechende Regelungen zur Gewährleistung des Fortbestandes des zweckgebundenen Vermögens sind unter den Beteiligten vertraglich, ggf. durch Musterverträge gemäß § 62 a Abs. 2, zu sichern.

Eine Bestimmung, die eine Fondsauflösung durch Bildung von Wohnungseigentum verhindern würde, stünde den Zielen dieses Gesetzes entgegen und darf daher nach Absatz 2 nicht getroffen werden.

Da der Erwerb von Wohnbesitz keine spekulative Ausnützung der Marktlage ermöglichen soll, darf auch bei einer Abwicklung durch Veräußerung höchstens der Betrag an die Briefinhaber ausgeschüttet werden, der beim gewöhnlichen Verkauf der Anteile nach § 62 d Abs. 3 erzielt werden könnte; hinzu kommen die nicht mehr benötigten Rückstellungen für Instandhaltungen und Erneuerungen. Der verbleibende Überschuß soll der öffentlichen Hand zufließen und an die von der zuständigen obersten Landesbehörde bestimmten Stelle abgeführt werden.

Findet eine andere Art der Abwicklung statt, z. B. durch Begründung von Wohnungseigentum, ist nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung ein dem Abwicklungsüberschuß entsprechender Ersatzbetrag abzuführen.

Nach Absatz 4 ist der abgeführte Betrag – wie die Rückflüsse nach § 20 Abs. 1 – wieder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

g) Die Führung von Registern über die Wohnbesitzbriefe nach § 62 g soll der Offenlegung der Beteiligungen am zweckgebundenen Vermögen und der Dauerwohnrechte an den Wohnungen dienen. Wenn diesem vom Bauträger zu führenden Register auch kein öffentlicher Glaube wie etwa dem Grundbuch beigemessen werden kann, so liegt seine Bedeutung jedoch darin, daß nach Absatz 3 im Verhältnis zwischen dem Bauträger und dem Wohnbesitzbriefinhaber vermutet wird, daß dem Briefinhaber die Rechte aus dem im Register eingetragenen Wohnbesitzbrief zustehen. Er braucht sie demnach dem Bauträger gegenüber nicht nachzuweisen, sondern der Bauträger ist beweispflichtig, wenn er die Rechte des Briefinhabers bestreiten will (Umkehr der Beweislast). Wegen dieser Vermutung ist es erforderlich, daß bei einer Übertragung des Wohnbesitzbriefes der bisherige Inhaber im Register gelöscht und der Rechtsnachfolger eingetragen wird, wobei der Wohnbesitzbrief des bisherigen Inhabers aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit eingezogen werden muß.

Im Hinblick auf die erforderlichen Kontrollen zur Einhaltung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen ist der Bauträger nach Absatz 2 verpflichtet, der für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständigen Stelle Einsicht in das Register zu gewähren. Der Wohnbesitzbriefinhaber oder von ihm ermächtigte Personen können einen Registerauszug über die ihn betreffenden Angaben verlangen.

Zu Nummer 21 (§ 88 d)

Die zunehmende Bedeutung des sogenannten „zweiten Förderungsweges" für den sozialen Wohnungsbau läßt es geboten erscheinen, die Förderung des Baues von Wohnbesitzwohnungen auch in diesen Bereichen zuzulassen. Dabei sind die Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnbesitzwohnungen mit den Abweichungen zu beachten, die sich für den Personenkreis aus § 88 a ergeben.

Zu Nummer 22 (§ 100)

Die Vorschrift des § 100 II. WoBauG, wonach die Begriffsbestimmungen des Gesetzes grundsätzlich auch für andere Rechtsvorschriften außerhalb des Gesetzes zugrundezulegen sind, wird auf den neuen Begriff „Wohnbesitzwohnungen" erstreckt. Die Begriffsbestimmung „zweckgebundenes Vermögen" (§ 12 b) bleibt jedoch auf das II. WoBauG begrenzt.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland):

Da das II. Wohnungsbaugesetz im Saarland nicht gilt, bedarf es einer dem Artikel 1 entsprechenden Änderung und Ergänzung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsbl. des Saarlandes S. 149), soweit dieses mit dem II. Wohnungsbaugesetz übereinstimmt. Gleichzeitig wird die Regierung des Saarlandes ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der nunmehr geltenden Fassung bekanntzumachen.

Zu Artikel 3

(Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965)

Zu Nummer 1 (§ 4)

Die Regelung in Absatz 7 wird erforderlich, weil bei der Überlassung von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a II. WoBauG die Vorschrift des § 62 b Absatz 1 II. WoBauG Platz greift, wonach Wohnbesitzbriefe nur von Wohnungsuchenden erworben werden können, bei denen im Zeitpunkt des Erwerbs die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG vorliegen. Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG wird vom Bauträger der Wohnbesitzwohnungen selbstverantwortlich geprüft. Dieser hat der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle den Namen des Wohnungsuchenden nach Absatz 6 mitzuteilen und dabei zusätzlich zu bestätigen, daß die Voraussetzungen des § 62 b II. WoBauG für den Brieferwerb in der Person des Wohnungsuchenden vorgelegen haben.

Zu Nummer 2 (§ 5 a)

Nach § 5 a sind der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg sowie die Bayerische Staatsregierung ermächtigt, für Hamburg und für die Stadt und den Landkreis München durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß der Verfügungsberechtigte über eine Wohnung diese nur einem von der zuständigen

Stelle benannten Wohnungsuchenden überlassen werden darf. Diese Ermächtigung kann daher für Wohnbesitzwohnungen wegen der untrennbaren Verbindung des Dauerwohnrechts mit der finanziellen Beteiligung des Wohnungsuchenden am zweckgebundenen Vermögen nicht gelten.

Zu Nummer 3 (§ 6)

Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 bedarf der Bauherr einer öffentlich geförderten eigengenutzten Eigentumswohnung für den Bezug der Wohnung, die bei der Mittelbewilligung für ihn vorgesehen war, keiner weiteren Genehmigung; das gleiche gilt für denjenigen, der einen Übereignungsanspruch für eine Kaufeigentumswohnung hat, da bei ihm die Bezugsberechtigung gemäß § 25 II. WoBauG schon bei der Mittelbewilligung oder beim Abschluß des Kaufvertrages geprüft worden ist. Da beim Erwerb des Wohnbesitzbriefes, der später zum Bezug der Wohnbesitzwohnung berechtigt, die gleichen Voraussetzungen gegeben sind, wird die Regelung des § 6 Abs. 1 Satz 2 auch auf Wohnbesitzwohnungen erstreckt.

Zu Nummer 4 (§ 16)

Nach § 16 WoBindG 1965 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1971 ist für öffentlich geförderte Wohnungen bei einer freiwilligen, vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens oder bei einer Ablösung nach § 69 II. WoBauG die Dauer der gesetzlichen Bindungen von 5 auf 10 Jahre verlängert worden, um den Bestand an mietbilligen Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten. Der Bundesrat hatte hierzu die Bundesregierung in einer Entschließung gebeten, im Zusammenhang mit der beabsichtigten weiteren Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu prüfen, inwieweit diese Neuregelung für die öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen im Interesse der Erleichterung der Mobilität der Eigentümer umgestaltet werden könne.

Um diesen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, wird für solche Fälle der vorzeitigen Mittelrückzahlung, in denen eine Veräußerung des Eigentums aus wichtigen Gründen (z. B. Arbeitsplatzwechsel) oder ein Eigentumswechsel wegen Tod des Eigentümers oder Erbregelung stattfindet, die Fortdauer der Bindungen beseitigt. Voraussetzung ist jedoch, daß die öffentlichen Baudarlehen freiwillig und vollständig – also ohne Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses nach § 69 II. WoBauG – zurückgezahlt werden.

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert" und damit die Bindung endigt jedoch nicht unmittelbar auf Grund der Rückzahlung, sondern erst durch ausdrückliche Freistellung durch die zuständige Stelle, um eine Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen zu ermöglichen.

Zu Artikel 4

(Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes)

Der Inhaber einer Wohnbesitzwohnung soll nach § 12 a Abs. 1, § 62 a Abs. 1 Nr. 2 und § 62 c Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einen Anspruch auf Einräumung eines schuldrechtlichen Dauerwohnrechts haben. Da für dieses Wohnrecht die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum gemäß § 62 e Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes weitgehend gelten sollen, muß der Inhaber der Wohnbesitzwohnung für Mietzuschuß antragsberechtigt sein (§ 3 Abs. 1 des Zweiten Wohngeldgesetzes).

Zu Artikel 5

(Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik)

Die Verwirklichung des Gesetzeszieles der Wohnbesitzwohnungen hängt wesentlich davon ab, daß zuverlässige und leistungsfähige Unternehmen der Wohnungswirtschaft für die Immobilienfonds interessiert werden können. Zu ihnen gehören die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Organe der staatlichen Wohnungspolitik. Aus diesem Grunde wird ihnen in Artikel 5 gestattet, sich an geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft als Komplementär oder als Kommanditist zu beteiligen oder die treuhänderische Verwaltung eines zweckgebundenen Vermögens im Sinne des § 12 b des II. Wohnungsbaugesetzes zu übernehmen. Für die Beteiligung und die treuhänderische Verwaltung kommt es darauf an, daß der Immobilienfonds nur Wohnbesitzwohnungen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und zugehörige Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und solche Gewerberäume errichtet, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der Wohnbesitzwohnungen notwendig sind. Mit dieser Abgrenzung der Bautätigkeit soll erreicht werden, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Organe der staatlichen Wohnungspolitik bei ihrer Tätigkeit für die Immobilienfonds nur solche Bauvorhaben übernehmen können, die sie nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes auch im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführen dürften.

Durch die Regelung in Artikel 5 wird der zulässige Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Organe der staatlichen Wohnungspolitik materiell-rechtlich erweitert.

Die materiell-rechtliche Erweiterung läßt jedoch § 6 Abs. 1 Satz 1 und § 28 Abs. 2 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unberührt. Danach muß ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik, das als Bauherr tätig ist, sich satzungsgemäß und tatsächlich vor allem mit dem Bau von „Kleinwohnungen"

im eigenen Namen befassen. Eine Beschränkung der Tätigkeit auf Beteiligungen oder auf die treuhänderische Verwaltung eines zweckgebundenen Vermögens nach dem II. Wohnungsbaugesetz wäre daher nur unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Satz 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zulässig.

Sind keine Musterverträge nach § 62 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufgestellt oder genehmigt worden, sind die Unternehmen gehalten, die nach § 12 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz maßgebenden Muster anzuwenden.

Zu Artikel 6

(Änderung von Vorschriften des Steuer- und Prämienrechts)

Artikel 6 sieht in dreifacher Hinsicht eine Änderung steuer- und prämienrechtlicher Vorschriften vor:

In Nr. 1 soll durch eine Ergänzung des § 10 Abs. 1 Ziff. 3 des Einkommensteuergesetzes sichergestellt werden, daß eine Verwendung von Bausparbeiträgen zum Erwerb von Wohnbesitz und zur Ablösung von Schulden, die der Bausparer zu diesem Zweck aufgenommen hat, vor Ablauf der Festlegungsfrist in jedem Fall steuerunschädlich ist. In Nr. 2 ist eine entsprechende Ergänzung zu § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes hinsichtlich der vorzeitigen Verwendung prämienbegünstigter Bausparbeiträge vorgesehen.

Durch die in Nr. 2 Buchst. b) vorgesehene Ergänzung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 und 4 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes soll ferner erreicht werden, daß prämienbegünstigte Beiträge auf Grund von Verträgen der dort genannten Art (Wohnbau-Sparverträge und Baufinanzierungsverträge) auch für den Erwerb von Wohnbesitz – und zwar unter den gleichen Bedingungen, wie es z. B. für den Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts schon jetzt zulässig ist – verwendet werden können.

Zu Artikel 7 (Befreiung von der Grunderwerbsteuer)

Nach Artikel 7 soll der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnbesitzwohnungen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden. Nummer 1 sieht für Erwerbsvorgänge durch Bauträger der in § 12 a Abs. 2 Buchstabe b II. WoBauG bezeichneten Art (sog. „Bruchteils-" oder „Treuhand-Fonds"), die zum Zwecke des Baues von Wohnbesitzwohnungen insbesondere vor der Begründung des zweckgebundenen Vermögens getätigt werden, eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer vor. Das gleiche gilt nach Nummer 2 für den Erwerb eines Grundstücks, das zum zweckgebundenen Vermögen eines solchen Fonds gehört, und zwar sowohl für die Einräumung des Wohnbesitzes durch den Bauträger als auch für die Übertragung des Wohnbesitzes auf weitere Erwerber (vgl. Artikel 1 Nr. 20, §§ 62 c und 62 d II. WoBauG). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil in diesen Fällen wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück erworben wird, die nach dem Grunderwerbsteuerrecht dem Erwerb eines Grundstücks gleichsteht. Für die Fälle des § 12 a Abs. 2 Buchstabe a II. WoBauG bedarf es einer entsprechenden Vorschrift nicht, da der Erwerb eines Kommanditanteils nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt. Nummer 3 enthält eine Befreiung für Erwerbsvorgänge, die in den Fällen des § 12 a II. WoBauG durch die gesetzlich vorgeschriebene Einschaltung eines Treuhänders bedingt ist.

Zu Artikel 8

(Änderung des Bundesversorgungsgesetzes)

Nach § 72 des Bundesversorgungsgesetzes kann den Beschädigten zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes für die Rente eine Kapitalabfindung gewährt werden. Nach Absatz 2 Nr. 2 kann die Kapitalabfindung u. a. auch zur Finanzierung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung im Sinne des II. WoBauG gewährt werden. Entsprechend der Zielsetzung des Artikels 1 des vorliegenden Gesetzentwurfs, neben dem Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen auch den Bau von Wohnbesitzwohnungen in besonderer Weise zu fördern, erscheint es gerechtfertigt, die Kapitalabfindung auch für die Finanzierung einer Wohnbesitzwohnung zuzulassen. Im Hinblick auf die Zweckerreichung ist allerdings Voraussetzung, daß der baldige Erwerb des Wohnbesitzes durch den Beschädigten sichergestellt wird.

Zu Artikel 9

(Änderung des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit)

§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit vom 20. August 1960 bildet derzeitig die Rechtsgrundlage für die Erhebung der amtlichen Bewilligungsstatistik für den Bereich des sozialen Wohnungsbaues. Die hierbei getroffenen Regelungen über Inhalt und Umfang dieser Statistik und über die auskunftspflichtigen Stellen sollen wegen des engen Sachzusammenhangs mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz unmittelbar in dieses Gesetz aufgenommen werden (vgl. zu Artikel 1 Nr. 8 b). § 2 Abs. 3 des o. a. Gesetzes ist daher zu streichen.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Zu Artikel 1

1. **Zu Nummer 1** (§ 1 Abs. 2)

   In Absatz 2 ist Satz 3 wie folgt zu fassen:

   „Die Förderung des Neubaues soll in möglichst großem Umfang der Bildung von Einzeleigentum dienen."

   Begründung

   So sehr die in § 1 Abs. 2 des Entwurfs vorgesehene Betonung des Vorranges der Förderung von Einzeleigentum auch zu begrüßen ist, so darf doch nicht verkannt werden, daß der Festlegung eines Förderungssolls, mehr als 50 v. H. der zu fördernden Wohnungen als Familienheime und Eigentumswohnungen zu fördern, erhebliche Bedenken gegenüberstehen.

   Es läßt sich auf Grund der Erfahrungen in einigen Ländern nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit behaupten, daß ein Angebot, über 50 v. H. der Wohnungen für solche Wohnungssuchende zu fördern, die ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung anstreben, überhaupt in Anspruch genommen würde. Wenn die Mittel aber nicht in diesem Umfang für Eigentumsmaßnahmen in Anspruch genommen würden, so hätte die bindende Festlegung eines starren Förderungssolls durch Gesetz die unerwünschte und aus der Sicht der Länder untragbare Folge, daß die von den Ländern aufgestellten Wohnungbauprogramme der Höhe nach nicht erfüllt werden könnten.

   Dabei darf schließlich nicht übersehen werden, daß eine so weitgehende, auch die unterschiedlichen regionalen Bedürfnisse nicht immer berücksichtigende unflexible Festlegung der Wohnungsart von den Ländern schon deshalb nicht begrüßt werden kann, da sich der Bund an den für die jährlichen Wohnungsbauprogramme erforderlichen Mitteln nur zu einem verhältnismäßig geringen Teil beteiligt.

   Bei einer so starren gesetzlichen Festlegung der zu fördernden Wohnungsarten müssen auch erhebliche Gefährdungen der Durchführung der Sonderprogramme des sozialen Wohnungsbaues befürchtet werden. Alten- und Studentenwohnungen werden in der Form von Mietwohnungen erstellt. Auch für Zuwanderer, Aussiedler und ausländische Arbeitnehmer und deren Familien, aber auch für zahlreiche Obdachlose kann die notwendige schnelle wohnliche Integration in der Regel nur durch Mietwohnungen erreicht werden. Hierbei werden auch die Dauerwohnbesitzwohnungen wegen des für sie von den Bewohnern aufzubringenden Eigenkapitals nur in sehr begrenztem Maße geeignet sein.

   Dabei ist schließlich auch noch darauf hinzuweisen, daß ein Förderungssoll von mehr als 50 v. H. an Wohnungen in Form von Familienheimen und Eigentumswohnungen tatsächlich erheblich mehr als 50 v. H. der Wohnungsbaumittel eines Programmes erfordert, da die Förderungssätze für Eigentumsmaßnahmen schon wegen § 43 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG und wegen der Familienzusatzdarlehen höher als bei vergleichbaren Mietwohnungen sind.

   Die unbedingte Notwendigkeit, den für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues verantwortlichen Ländern bei ihren Wohnungsbauprogrammen die Flexibilität zu erhalten, die sie allein in den Stand setzt, ihrer schwierigen Aufgabe auf diesem Gebiet gerecht zu werden, erfordert es somit, von einer zahlenmäßigen Festlegung des Anteils an Eigentumsmaßnahmen durch Gesetz abzusehen. Es sollte deshalb nur bestimmt werden, daß die Förderung des Eigentums in möglichst großem Umfange zu erfolgen hat. Diese Formulierung verpflichtet auf der einen Seite die Länder, wozu sie ohnehin bereit sind, den Anteil an Eigentumsmaßnahmen bei ihren Förderungsprogrammen so hoch wie möglich anzusetzen, auf der anderen Seite sind sie regional und temporär in der Lage, flexibel zu reagieren.

   Abschließend wird darauf hingewiesen, daß auch die Bundesregierung selbst sich in dem Vorblatt unter C gegen die starre Festlegung gesetzlicher Förderungsquoten im Gesetz ausgesprochen hat.

2. **Zu Nummer 3** (§ 12 a Abs. 1)

   In Absatz 1 sind die Worte „den Anspruch auf" durch das Wort „die" zu ersetzen.

   Begründung

   Notwendige Klarstellung.

3. **Zu Nummer 3** (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a)

   In § 12 a Abs. 2 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

   „a) Kommanditgesellschaften, bei denen die persönlich haftenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag keine Kapitalan-

teile haben dürfen und die Kommanditisten das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die Wohnbesitzberechtigten halten,".

Begründung

Entsprechend der bei geschlossenen Immobilienfonds üblichen Rechtsgestaltung und zur Vermeidung von Schwierigkeiten bei Vermögensverfall von persönlich haftenden Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft erscheint es erforderlich auszuschließen, daß die persönlich haftenden Gesellschafter einen Kapitalanteil haben. Etwaige Finanzierungsbeiträge der persönlich haftenden Gesellschafter können in Form von Darlehen erbracht werden.

4. **Zu Nummer 3** (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a) und weiteren Vorschriften

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens darauf hinzuwirken, daß in dem genannten Gesetz da, wenn es sich nur um die Bezeichnung des Wohnbesitzberechtigten handelt, an die Stelle der Worte „Inhaber des Wohnbesitzbriefes" das Wort „Wohnbesitzberechtigter" gesetzt wird, da es sich nach allgemeiner Auffassung bei dem Wohnbesitzbrief nur um eine Beweisurkunde, nicht um ein Wertpapier handelt und da es nur auf die Person des Berechtigten, nicht die des Inhabers ankommt.

5. **Zu Nummer 3** (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe b)

In § 12 a Abs. 2 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:

„b) Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Genossenschaften, die das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die Inhaber der Wohnbesitzbriefe halten."

Begründung

Die Genossenschaften, die bisher ihren Mitgliedern auch schon Dauerwohnbesitz eingeräumt haben, sollten nicht davon ausgeschlossen bleiben, künftig Dauerwohnbesitz auch in der Form von Wohnbesitzwohnungen zu errichten. Sie sind deshalb mit unter die Bauträger aufzunehmen, die für die Schaffung von Wohnbesitzwohnungen in Betracht kommen. Jedoch können nur Wohnungsbaugenossenschaften Wohnbesitzwohnungen ausgeben.

6. **Zu Nummer 3** (§ 12 b Abs. 1 Buchstabe b)

In § 12 b Abs. 1 Buchstabe b sind die Worte „das Grundvermögen" durch die Worte „die für das zweckgebundene Vermögen erworbenen oder diesen zugeordneten Grundstücke" zu ersetzen.

Begründung

Notwendige Abgrenzung des zum zweckgebundenen Vermögen gehörenden Grundvermögens.

7. **Zu Nummer 3** (§ 12 b Abs. 2 Satz 2)

In § 12 b Abs. 2 Satz 2 sind die Worte „können die Wohnbesitzbriefinhaber" durch die Worte „kann jeder Wohnbesitzberechtigte" zu ersetzen.

Begründung

Aus Gründen der Praktikabilität muß jedem Wohnbesitzberechtigten die Möglichkeit gegeben werden, die Drittwiderspruchsklage des § 771 ZPO zu erheben.

8. **Zu Nummer 4** (§ 24 Abs. 1)

In § 24 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

„Bürgschaften und Gewährleistungen können zur Förderung des Baues gewerblicher Räume übernommen werden, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."

Begründung

Es besteht kein Anlaß, diese in der geltenden Fassung des II. WoBauG bewährte Bestimmung zu streichen.

9. **Nach Nummer 4 und zu Nummer 19** (nach § 24 und zu § 61 a Abs. 2)

a) Es ist folgende Nummer 4 a einzufügen:

,4 a. Nach § 24 wird folgender § 24 a eingefügt:

„§ 24 a

Bürgschaften für Familienheime und Eigentumswohnungen

Für Darlehen, die der Finanzierung des Baues von Familienheimen und Eigentumswohnungen, insbesondere für kinderreiche Familien und junge Ehepaare, dienen, namentlich für Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen, können Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach Maßgabe des § 24 übernimmt."'

b) In Nummer 19 ist in § 61 a der 2. Absatz zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Hierdurch soll die Gleichstellung aller Eigentumsmaßnahmen erreicht werden. Es wurden deshalb die Familienheime mit in den Kreis der Förderungsmaßnahmen aufgenommen, für

die Bürgschaften gewährt werden können. Aus Gründen der Systematik wird der Inhalt des in Fortfall kommenden § 61 a Abs. 2 als neuer Paragraph hinter § 24 eingefügt.

10. **Zu Nummer 5** (§ 26 Abs. 1)

In Absatz 1 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Dabei ist bevorzugt die Bildung von Einzeleigentum, sodann die Schaffung von Dauerwohnbesitz durch den Bau won Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen zu fördern."

Begründung

Der Vorrang des Familienheims nach der geltenden Fassung wird im Entwurf durch den Vorrang der eigengenutzten Eigentumswohnung ersetzt, dem rangmäßig die Dauerwohnbesitzwohnung folgt. Jede gesetzliche Festlegung von Rangfolgen innerhalb der Eigentumsmaßnahmen erscheint wenig sinnvoll. Den Wohnungsuchenden sollte die Verwirklichung der erstrebten Wohnform nicht erschwert werden und den Ländern auch die Möglichkeit verbleiben, über die schwerpunktmäßige Förderung der einzelnen Eigentumsmaßnahmen nach den jeweiligen Gegebenheiten selbst zu entscheiden. Dabei ergibt sich zwangsläufig, daß in den Schwerpunkten der Wohnungsbauförderung aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht der Eigentumswohnung zunehmend der Vorrang zukommt.

Die Genossenschaftswohnung als bisher schon bewährte Wohnform sollte den Wohnbesitzwohnungen gleichgestellt werden.

11. **Zu Nummer 5** (§ 26 Abs. 3 Buchstabe a)

In Absatz 3 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

„a) der Alleinstehenden,".

Begründung

Die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Absatzes 3 Buchstabe a würde den ebenfalls anzuerkennenden Bedürfnissen alleinstehender Männer schon unter dem Gesichtspunkt der Gleichberechtigung nicht gerecht werden.

12. **Zu Nummer 5** (§ 26 Abs. 3 Buchstabe c)

In Absatz 3 erhält Buchtsabe c folgende Fassung:

„c) der Vertriebenen und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes sowie der Zuwanderer und Aussiedler,".

Begründung

Nachdem die Förderung von Wohnraum für Zuwanderer und Aussiedler gegenüber der Unterbringung von Vertriebenen und Flüchtlingen in der letzten Zeit an Bedeutung gewonnen hat, scheint es erforderlich, diese Personengruppe in den Katalog der besonders zu berücksichtigenden Personenkreise aufzunehmen.

13. **Zu Artikel 1 Nr. 8** (§ 31)

§ 31 ist wie folgt zu fassen:

„§ 31

Berichterstattung durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die bewilligten und ausgezahlten Mittel für den Wohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung."

Begründung

Die Länder sind bereit, dem Bund wie bisher Berichte zu übersenden. Die Festlegung einer besonderen Verpflichtung erscheint nicht erforderlich und, da es sich nicht um Auftragsverwaltung handelt, auch nicht geboten.

14. **Zu Artikel 1 Nr. 8** (§ 32 Abs. 2 Nr. 2)

In § 32 Abs. 2 Nr. 2 ist das Wort „Fläche" durch das Wort „Größe" zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

15. **Zu Nummer 9 Buchstabe b** (§ 33 Abs. 3)

In Buchstabe b ist in Absatz 3 der zweite Satz zu streichen.

Begründung

Für Betreuungsunternehmen ist bereits in § 37 Abs. 1 Satz 2 bestimmt, daß es in der Regel keiner näheren Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit bedarf. Es erscheint deshalb überflüssig, eine entsprechende Bestimmung für den Treuhänder, wenn er Betreuungsunternehmen oder Kreditinstitut ist, vorzusehen.

16. **Zu Nummer 10 nach Buchstabe a** (§ 35 Abs. 1)

Nach Buchstabe a ist folgender Buchstabe a1 einzufügen:

,a1) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau oder Erwerb eines Familien-

heimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung darf nicht wegen unzulänglicher Eigenleistung abgelehnt werden, wenn der Bauherr oder der Bewerber eine Eigenleistung erbringt, die zum Bau vergleichbarer Mietwohnungen gefordert wird."'

Begründung

Durch die Ergänzung der bisherigen Fassung sollen Bauherren von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen hinsichtlich der erforderlichen Eigenleistung gleichbehandelt werden. Neben dem Bau muß auch der Erwerb von Eigentumswohnungen erwähnt werden, da in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle die Interessenten nicht selbst bauen, sondern Kaufeigentumswohnungen erwerben.

17. **Zu Nummer 10 Buchstabe b** (§ 35 Abs. 3)

§ 35 Abs. 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Eine Eigenleistung, die mindestens 10 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, darf bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren nicht als unzulänglich angesehen werden, wenn die Belastung für den Bauherrn tragbar erscheint; dabei ist ein Anspruch auf Wohngeld zu berücksichtigen. Absatz 2 bleibt unberührt."

Begründung

Auch bei voller Anerkennung der zunehmenden Bedeutung der Eigentumswohnung als erstrebenswerte Wohnform und Möglichkeit für die Eigentumsbildung ist nicht einzusehen, daß Familienheime nicht gleichermaßen privilegiert werden, zumal diese für kinderreiche Familien besser geeignet sind als Eigentumswohnungen.

18. **Zu Nummer 11 Buchstabe b** (§ 37 Abs. 3 Sätze 1 und 3)

a) Absatz 3 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„Betreuer und Beauftragte können von dem Bauherrn für ihre Tätigkeit ein angemessenes Entgelt verlangen."

b) In Absatz 3 Satz 3 sind die Worte „die Gebühr" durch die Worte „das Entgelt" zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung, daß es sich um ein privatrechtliches Entgelt und nicht um eine öffentlich-rechtliche Gebühr handelt. Im übrigen Einbeziehung der Beauftragten sowie sprachliche Straffung.

19. **Zu Nummer 11 Buchstabe b** (§ 37 Abs. 3 Satz 2)

§ 37 Abs. 3 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Rahmenbestimmungen über die Betreuungsentgelte zu erlassen; sie können diese Ermächtigung auf die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden übertragen."

Begründung

Die bindende Festsetzung von Entgelten im Verhältnis zwischen Betreuer und Betreuten kann nur durch Rechtsnorm erfolgen.

20. **Zu Nummer 12** (§ 42)

Nummer 12 ist wie folgt zu fassen:

‚12. § 42 erhält folgende Fassung:

„§ 42
Einsatz der öffentlichen Mittel

(1) Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) eingesetzt werden. Neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen können öffentliche Mittel auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse), als Zuschüsse zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) oder als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) bewilligt werden. Für Aufwendungsdarlehen und für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend.

(2) Öffentliche Baudarlehen sollen für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden. Sie können in besonderen Fällen vorübergehend auch für die erststellige Finanzierung bewilligt werden, wenn die Verhältnisse des Kapitalmarktes es erfordern; ihre Ersetzung aus Mitteln des Kapitalmarktes soll jedoch im Darlehensvertrag für den Fall vorbehalten werden, daß die Verhältnisse des Kapitalmarktes dies gestatten.

(3) Öffentliche Baudarlehen können in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung bewilligt werden. Den Bauherren von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen können öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden, soweit andere Mittel zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sind.

(4) Öffentliche Mittel können auch einem Unternehmen darlehensweise zur vorübergehenden

Vorfinanzierung des Baues von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden sollen, bewilligt werden."'

Begründung

Klare und übersichtliche Fassung des § 42 sowie Anpassung an die bestehenden Förderungsmethoden in den Ländern.

21. **Zu Nummer 13** (§ 45 Abs. 8)

Absatz 8 Satz 1 erster Halbsatz ist durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Dem Bauträger von Wohnbesitzwohnungen sind auf Antrag Familienzusatzdarlehen zugunsten der Inhaber von Wohnbesitzbriefen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1, 2, 4 bis 6 zu gewähren. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes."

Begründung

Diese Neufassung soll sprachliche Unebenheiten beseitigen.

22. **Zu Nummer 13** (§ 45 Abs. 9)

Absatz 9 ist wie folgt zu fassen:

„(9) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit nach den persönlichen Verhältnissen des Rechtsnachfolgers im Zeitpunkt der Übertragung die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen."

Begründung

Bisher fehlte im Gesetz eine Regelung über die Rechtsfolge, wenn beim Rechtsnachfolger die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen. Die im Entwurf vorgesehene Regelung behandelt nur den Erwerb von Wohnbesitz. Für Familienheime und Eigentumswohnungen fehlt dagegen eine Regelung. Eine unterschiedliche Behandlung von Familienheimen, Eigentumswohnungen und Dauerwohnbesitz wäre nicht vertretbar, ganz abgesehen davon, daß in der Praxis bisher schon entsprechend verfahren wurde. Die Änderung sieht deshalb die Rückzahlung ganz allgemein, ohne die Maßnahmen im einzelnen zu erwähnen, für die Familienzusatzdarlehen gewährt werden, vor, sofern der Rechtsnachfolger im Zeitpunkt der Übertragung nicht die Voraussetzungen für die Gewährung erfüllt.

23. **Zu Nummer 16 Buchstabe a** (§ 50 Abs. 2 Satz 2)

Absatz 2 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Für Wohnbesitzwohnungen darf die Annahme von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen nicht zugelassen werden."

Begründung

die Änderungen dienen der sprachlichen Verbesserung.

24. **Zu Artikel 1 Nr. 20** (§ 62 a Abs. 1)

In § 62 a Abs. 1 ist nach Satz 1 folgender Satz einzufügen:

„Ist der Bauträger eine Kommanditgesellschaft, so ist vertraglich auch sicherzustellen, daß der Kommanditist die nach diesen Vorschriften zu begründenden Rechte und Pflichten des Bauträgers übernimmt."

Begründung

Es wird klargestellt, daß bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe a dem Kommanditisten als Ausgeber der Wohnbesitzbriefe die Rechtsstellung einzuräumen ist, die in den §§ 62 b ff. dem Bauträger zugewiesen ist.

25. **Zu Nummer 20** (§ 62 b)

§ 62 b ist wie folgt zu fassen:

„§ 62 b

Bewerber für Wohnbesitzwohnungen

(1) Wohnbesitz darf nur einem Bewerber eingeräumt oder übertragen werden, der dem Bauträger eine im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes gültige Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965) übergibt.

(2) Hat der Bauträger eine Wohnung vorübergehend an einen Wohnberechtigten im Sinne von Absatz 1 vermietet, ohne Wohnbesitz einzuräumen oder zu übertragen, so geht das Verlangen des Mieters auf Erwerb des Wohnbesitzes dem Verlangen eines anderen berechtigten Bewerbers vor; § 56 Abs. 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend."

Begründung

Nach der Fassung des Entwurfs obliegt die Prügung der Einkommensvoraussetzungen dem Bauträger. Dies würde bedeuten, daß, anders als sonst im gesamten öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, die Einkommensvoraussetzungen beim Erwerber von Wohnbesitzwohnungen nicht von den zuständigen Stellen, sondern

von privaten Bauträgern geprüft würden. Dadurch würde der öffentlichen Hand die Kontrolle über den Erwerb genommen. Es wäre nicht auszuschließen, daß Wohnbesitzbriefe an Nichtberechtigte veräußert würden. Die Neufassung sieht deshalb vor, daß Wohnbesitz nur solchen Personen eingeräumt werden darf, die im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes eine gültige Bescheinigung nach § 5 WoBindG 1965 vorlegen. Die Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 WoBindG 1965 ist einer Benutzungsgenehmigung nach § 6 vorzuziehen, weil die Wohnbesitzwohnungen bei der Förderung und Vergabe den Mietwohnungen entsprechend behandelt werden. Die Ergänzung in Absatz 2 ergibt sich daraus, daß die Einkommensprüfung nach Absatz 2 auf die Wohnberechtigungsbescheinigung abgestellt worden ist.

26. Zu Nummer 20 (§ 62 c Abs. 2)

§ 62 c Abs. 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Für die erstmalige Einräumung des Wohnbesitzes darf als Kaufpreis höchstens der Betrag gefordert werden, der als anteilige Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erforderlich ist. Der Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnfläche zu bestimmen. Die Eigenleistung soll in der Regel nicht mehr als 25 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten für die Wohnung betragen. Die Summe der Kaufpreise aller Wohnbesitzbriefe muß dem Betrag entsprechen, der für das Bauvorhaben als Eigenleistung von den Erwerbern erbracht wird. Der Kaufpreis darf erst gefordert werden, wenn die öffentlichen Mittel für das Bauvorhaben bewilligt worden sind."

Begründung

Außer einer Verdeutlichung und sprachlichen Verbesserung wird die Erhöhung der vorgesehenen Regel-Eigenleistung von 15 auf 25 v. H. für erforderlich gehalten. Wenn die durch den Kaufpreis aufgebrachte Eigenleistung nicht ausreicht, müssen evtl. Baukostensteigerungen durch Erhöhung der Fremdmittel aufgefangen werden. Eine Nachschußpflicht bei der Eigenleistung, die zwar im Gesetz nicht vorgesehen ist, wohl aber vertraglich vereinbart werden könnte, ist im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues nicht erwünscht. Damit der Bauträger jedoch die erforderliche Flexibilität erhält, um den jeweiligen Finanzierungsnotwendigkeiten des einzelnen Bauvorhabens besser gerecht werden zu können, wurde die Möglichkeit eröffnet, eine Eigenleistung und einen entsprechenden Kaufpreis in Höhe von bis zu 25 v. H. der anteiligen Gesamtkosten zu fordern. Dabei wird jedoch davon ausgegangen, daß diese Regel-Obergrenze im allgemeinen unterschritten wird. Die Bestimmung, daß der Kaufpreis erst gefordert werden darf, wenn die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind, dient dem Schutz des Bewerbers.

27. Zu Nummer 20 (§ 62 c Abs. 3)

In § 62 c Abs. 3 Satz 2 sind die Worte „der nach § 62 d Abs. 3 ermittelte Kaufpreis gefordert werden; der Aufschlag zur Deckung der in Satz 1 bezeichneten Kosten darf nicht erhoben werden" zu ersetzen durch folgende Worte:

„ein Kaufpreis in der Höhe des nach § 62 d Abs. 5 ermittelten Verkehrswerts gefordert werden; der Aufschlag zur Deckung der in Satz 1 bezeichneten Kosten darf dann nicht erhoben werden".

Begründung

Folge der Streichung des § 62 d Abs. 3 und der Änderung des § 62 d Abs. 5.

28. Zu Nummer 20 (§ 62 c Abs. 5 Satz 2)

§ 62 c Abs. 5 Satz 2 ist zu streichen.

Begründung

Es wird nicht für zweckmäßig gehalten, daß im Gesetz eine Regelung über eine anzustrebende Gewinnausschüttung in bestimmter Höhe vorgesehen wird, weil dadurch unter Umständen die Bildung von Rücklagen und Rückstellungen, insbesondere für Instandsetzungen, in Frage gestellt werden könnte. Durch nachdrückliche Forderungen der Wohnbesitzbriefinhaber unter Berufung auf eine gesetzliche Regelung über die Gewinnausschüttung könnte die ordnungsgemäße Geschäftsführung erschwert, wenn nicht gar in Frage gestellt werden.

29. Zu Nummer 20 (§ 62 d Abs. 1)

§ 62 d Abs. 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Will der Inhaber des Wohnbesitzbriefes den Wohnbesitz übertragen, so ist er verpflichtet, ihn dem Bauträger anzubieten. Dieser hat innerhalb eines Monats zu erklären, ob er das Angebot annimmt, oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu benennen. Der Inhaber des Wohnbesitzbriefes kann die Übertragung an einen benannten Berechtigten ablehnen, wenn dieser nicht nachweist, daß er zur Zahlung des Kaufpreises in der Lage ist. Nimmt der Bauträger innerhalb eines Monats oder der benannte Berechtigte innerhalb von zwei Monaten das schriftliche Angebot nicht an, so kann der Inhaber des Wohnbesitzbriefes den Wohnbesitz auf einen von ihm ausgewählten Bewerber übertragen.

Für die Übertragung ist die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Bewerber nicht nach § 62 b Abs. 1 berechtigt ist."

Begründung

Durch die Änderung soll die Verbesserung der Position des Wohnbesitzbriefinhabers erreicht werden. Anstelle der vorgesehenen Frist von zwei Monaten soll sich der Bauträger innerhalb eines Monats entscheiden, ob er den Wohnbesitzbrief selbst erwerben oder einen anderen Berechtigten benennen will, der sich dann innerhalb von zwei Monaten entscheiden muß. Entscheidet sich Bauträger oder der von ihm benannte Berechtigte nicht innerhalb der genannten Frist, so kann sich der Wohnbesitzbriefinhaber selbst einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten auswählen, an den er veräußern will. Während im Entwurf offengelassen wird, in welchen Fällen der Bauträger seine Zustimmung sonst noch versagen kann, sieht der Änderungsvorschlag nur den Fall der mangelnden Berechtigung vor, in welchem der Bauträger die Zustimmung versagen darf. Der Bauträger kann keine weiteren Berechtigten nachschieben.

30. Zu Nummer 20 (§ 62 d Abs. 2 Satz 1)

§ 62 d Abs. 2 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Wohnbesitzbriefinhaber den Wohnbesitz auf Angehörige im Sinne von § 8 überträgt."

Begründung

Es erschient zweckmäßig, für die Übertragung eine entsprechende Regelung vorzusehen, wie sie in § 8 II. WoBauG bestimmt ist.

31. Zu Nummer 20 (§ 62 d Abs. 3, § 62 f Abs. 3 und 4)

a) § 62 d Abs. 3 ist zu streichen.

b) In § 62 f sind die Absätze 3 und 4 zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Der in § 62 d Abs. 3 für den Fall einer späteren Übertragung des Wohnbesitzbriefes vorgesehene gebundene Kaufpreis auf den Nennbetrag des Wohnbesitzbriefes zuzüglich eines Zuschlages, errechnet aus einer linearen Tilgung der Fremdmittel abzüglich Abschreibung, hat mit dem tatsächlichen Wert des Objekts nichts zu tun. Er berücksichtigt lediglich das Ansteigen des Eigenkapitalanteils durch fortschreibende Entschuldung (wenn auch abweichend von dem tatsächlichen Verlauf der Entschuldung). Die Absicht, den Inhaber des Briefes von der Wertsteigerung des Objekts auszuschließen, erscheint nicht begründet.

Als Kaufpreis bei der Übertragung des Wohnbesitzbriefes sollte vielmehr der Verkehrswert dieses Briefes zulässig sein, d. h. dem Inhaber des Wohnbesitzbriefes sollte bei einer späteren Übertragung der Wertzuwachs voll zugute kommen. Zwar wird der Erwerb des Wohnbesitzbriefes von der öffentlichen Hand subventioniert, jedoch erscheint eine Spekulation mit Wohnbesitzbriefen ausgeschlossen. Der Kreis der möglichen Erwerber von Wohnbesitzbriefen ist in zweifacher Hinsicht beschränkt. Der Erwerber muß nämlich zu dem Personenkreis des § 25 II. WoBauG gehören. Er muß ferner die Wohnung selbst bewohnen. Damit werden alle diejenigen ausgeschaltet, die einen Wohnbesitzbrief allein der Kapitalanlage wegen erwerben wollen. Zum anderen dürfte die Wertsteigerung des Wohnbesitzbriefes auf lange Zeit auch bei erheblich ansteigenden Baukosten nicht sehr hoch sein. Der Verkehrswert, der sich normalerweise aus dem Ertragswert und dem Substanzwert zusammensetzt, wird dadurch sehr stark nach unten gedrückt, daß der Ertragswert des Gesamtgebäudes, das mit Wohnbesitzbriefmitteln gebaut ist, mit Rücksicht auf die Kostenmietbindung nicht steigt. Deshalb ist eine Ertragswertsteigerung während der Dauer der öffentlichen Förderung des Gebäudes nicht möglich. Hinzu kommt, daß der Inhaber des Wohnbesitzbriefes in der Regel den Brief und das mit ihm verbundene Nutzungsrecht an der Wohnung nur dann veräußern wird, wenn er – etwa durch Wohnsitzwechsel oder durch die Vergrößerung seiner Familie – dazu gezwungen ist. Es werden deshalb kaum Wohnbesitzbriefe in erheblichem Umfange am Markt sein.

Diese vier Gesichtspunkte ergeben, daß eine Spekulation mit Wohnbesitzbriefen, die durch § 62 d Abs. 3 verhindert werden soll, schon aus der Konstruktion des Wohnbesitzbriefes heraus praktisch unmöglich ist.

Hinzu kommt ein weiterer Gesichtspunkt. Die Wohnbesitzwohnungen sollen nach der Konzeption des Gesetzgebers zwischen den reinen Eigentumsmaßnahmen und den Mietwohnungen stehen. Sie dienen im Grunde dazu, breiten Schichten der Bevölkerung, die für echte Eigentumsmaßnahmen nicht die notwendigen Mittel aufzubringen in der Lage sind, ein Quasi-Eigentum zu schaffen. Unter diesem Aspekt ist es mit Rücksicht auf die obengenannten Gründe nicht ersichtlich, warum zwischen Eigentumsmaßnahmen und Wohnbesitzbriefen Unterschiede bei der Veräußerung gemacht werden.

Schließlich ist zu bedenken, daß der Ausschluß jedes Wertzuwachses die Mobilität der Briefinhaber beeinträchtigt; denn sie erhalten bei der Veräußerung des Briefes nur einen Gegenwert,

der nicht ausreicht, um das für ein anderes Objekt erforderliche Eigenkapital aufzubringen.

Eine Kaufpreisbindung entsprechend § 62 d Abs. 3 des Gesetzentwurfs ist daher abzulehnen. Sie ist, wie dargelegt, nicht notwendig und widerspricht dem Ziel des Gesetzentwurfs.

Infolge des Wegfalls des § 62 d Abs. 3 entfallen auch die korrespondierenden Regelungen des § 62 f Abs. 3 und 4.

Als Folge sind in § 62 d

a) Absatz 2 Satz 3 die Worte „der vereinbarte Kaufpreis nicht den Vorschriften des Absatzes 3 entspricht oder" zu streichen,

b) Absatz 5 wie folgt zu fassen:

„(5) Für den Erwerb des Wohnbesitzes nach Absatz 4 hat der Bauträger einen Kaufpreis in der Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Übertragungsverlangens zu entrichten.",

c) Absatz 6 Satz 2 die Zahl „3" durch die Zahl „5" zu ersetzen.

32. Zu Nummer 20 (§ 62 d Abs. 4 Satz 2)

In § 62 d Abs. 4 Satz 2 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. der Briefinhaber die in dem Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte verpfändet oder".

Begründung

Die Konsequenzen der Verpfändung sind die gleichen wie bei der Zwangsvollstreckung. Sie ist daher hier ebenfalls zu berücksichtigen.

33. Zu Nummer 20 (§ 62 d Abs. 4 Satz 3)

§ 62 d Abs. 4 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

„Für sonstige Fälle darf nur eine Verpflichtung des Bauträgers zur Übernahme begründet werden."

Begründung

Durch die Neufassung soll die Rechtsstellung des Wohnbesitzbriefinhabers eindeutiger geregelt und damit verstärkt werden.

34. Zu Nummer 20 (§ 62 e Abs. 1)

In Absatz 1 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Im übrigen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum."

Begründung

Die Neufassung dient der sprachlichen Verbesserung.

35. Zu Nummer 20 (§ 62 e Abs. 3)

In Absatz 3 ist das Wort „gleichzeitig" zu streichen. Das Wort „überträgt" ist durch die Worte „übertragen hat" zu ersetzen.

Begründung

Die Übertragung muß erfolgt sein, ehe die Kündigung ergehen kann. Die weitere Änderung ergibt sich aus Gründen der Zeitfolge.

36. Zu Nummer 20 und nach Nummer 20 (§§ 62 e, 72)

a) In § 62 e Abs. 4 ist Satz 2 zu streichen.

b) Es ist folgende Nummer 20 a einzufügen:

20 a In § 72 wird nach Absatz 4 folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Für die Ermittlung des Nutzungsentgelts bei Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a finden die Absätze 1, 2 und 4 entsprechende Anwendung."'

Begründung zu a) und b)

Das Nutzungsentgelt für Wohnbesitzwohnungen wird nicht auf Grund einer Lastenberechnung, sondern einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Es wird für zweckmäßig angesehen, anstelle des zu streichenden Satzes 2 in § 72 eine diesbezügliche Regelung zu treffen. In § 72 ist eine Regelung über das zulässige Nutzungsentgelt bei Wohnbesitzwohnungen nach § 12 a, das auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittel wird, aufzunehmen; die Bestimmung des § 62 e Abs. 4 enfällt damit.

37. Zu Nummer 20 (§ 62 e Abs. 5)

§ 62 e Abs. 5 ist wie folgt zu fassen:

„(5) Der Inhaber des Wohnbesitzbriefes ist zu verpflichten, die Wohnung einem Dritten nur mit Einwilligung des Bauträgers zum Gebrauch zu überlassen. Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn der Inhaber des Wohnbesitzbriefes

1. die Wohnung aus zwingenden Gründen vorübergehend nicht nutzen kann oder
2. den Wohnbesitz nicht nach § 62 d übertragen kann.

Aus anderen Gründen darf die Einwilligung nicht erteilt werden."

Begründung

Der im Entwurf vorgesehenen Regelung ist eine Bestimmung vorzuziehen, aus der der Wohnbesitzbriefinhaber eindeutig erkennen kann, in welchen Fällen er die Wohnung Dritten zum Gebrauch überlassen kann und der Bauträger seine Zustimmung erteilen muß. Diesem Zweck der Verdeutlichung dient die Neufassung.

38. Zu Nummer 20 (§ 62 g Abs. 2)

Absatz 2 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„Der Bauträger ist verpflichtet, der von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde bestimmten Stelle Einsicht in das Register zu gewähren."

Begründung

Es wird für erforderlich gehalten, die zuständige Stelle nicht schon im Gesetz festzulegen, sondern ihre Bestimmung den obersten Landesbehörden zu überlassen.

39. Zu Nummer 20 (§ 62 g Abs. 3)

In Absatz 3 sind nach dem Wort „Bauträger" die Worte „, dem Treuhänder im Sinne von § 12 a Abs. 2 Buchstabe a" einzufügen.

Begründung

Auch im Verhältnis des Treuhänders zum Wohnbesitzberechtigten besteht ein Bedürfnis für die Vermutung, daß dem im Register Eingetragenen die mit dem Wohnbesitzbrief bestätigten Rechte zustehen.

40. Nach Nummer 20 (§ 65)

Nach Nummer 20 ist folgende Nummer 20 a einzufügen:

‚20 a. Es wird folgender § 65 eingefügt:

„§ 65

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

(1) Die Erklärung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes bedarf bei Wohnungen, die als Mietwohnungen gefördert wurden, solange sie noch als öffentlich gefördert im Sinne der Vorschriften der §§ 15 bis 17 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 gelten, der Zustimmung der von der Landesregierung bestimmten Stelle.

(2) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Umwandlung besteht. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden."'

Begründung

Seit einiger Zeit werden in verstärktem Umfang Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, insbesondere des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus, in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies geschieht zumeist aus spekulativen Gründen und hat in der Bevölkerung erhebliche Unruhe ausgelöst. Die betroffenen Mieter haben nach der Umwandlung regelmäßig nicht die Möglichkeit, die für ihre Wohnungen geforderten Kaufpreise, die sich an freifinanzierten Objekten orientieren, aufzubringen, um ihre Wohnung zu erwerben und damit eine Räumung zu vermeiden. Der nur befristete Schutz des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum ist, wie die Praxis gezeigt hat, nicht geeignet, die Unruhe unter den betroffenen Mietern zu beseitigen.

Der neue § 65 macht die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers bei Wohnungen, die als Mietwohnungen gefördert wurden und noch als öffentlich gefördert gelten, von einer Zustimmung abhängig. Damit können unerwünschte Umwandlungen verhindert werden.

Eine Umwandlung ist dann unerwünscht, wenn sie den Interessen der Wohnungsmieter nicht entspricht.

Der Gedanke der bevorzugten Schaffung von Einzeleigentum steht dieser Forderung nicht entgegen, weil diese umzuwandelnden Wohnungen ursprünglich als Mietwohnungen gefördert wurden und nach der Umwandlung regelmäßig nicht von Berechtigten im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erworben werden können.

41. Nach Nummer 20 (§ 72 Abs. 2)

Nach Nummer 20 ist folgende Nummer 20 b einzufügen:

‚20 b. In § 72 Abs. 2 wird Satz 2 wie folgt gefaßt: „Sie soll ihn zugleich darauf hinweisen, daß eine Erhöhung der genehmigten Durchschnittsmiete auf Grund einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, ihrer Genehmigung bedarf."'

Begründung

Redaktionelle Anpassung an § 8 a Abs. 4 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965.

42. Zu Artikel 2

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens im Benehmen mit dem Saarland eine möglichst weitge-

hende Rechtsangleichung durch Einführung der einschlägigen Bundesgesetze im Saarland mit der Wirkung ex nunc vorzunehmen.

Im Saarland wurden bisher weite Teile des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung sowie weiterer wohnungspolitischer Gesetze und Verordnungen durch Erlaß entsprechender Gesetze, Verordnungen oder Verwaltungsvorschriften geregelt. Die zur Zeit den Gesetzgebungsorganen vorliegenden Gesetze zur Änderung von den sozialen Wohnungsbau betreffenden Gesetzen lassen den Zeitpunkt geeignet erscheinen, die Rechtsangleichung durch weitestmögliche Einführung der einschlägigen Bundesgesetze im Saarland abzuschließen. Aus Rechtsgründen kann die Einführung nur mit Wirkung ex nunc erfolgen.

Zu Artikel 3

43. **Zu Nummer 1** (§ 4 Abs. 7)

Absatz 7 ist wie folgt zu fassen:

„(7) Für Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gilt Absatz 2 Satz 1 mit der Maßgabe, daß der Verfügungsberechtigte die Wohnung nur an einen nach § 62 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes berechtigten Bewerber für Wohnbesitzwohnungen überlassen darf. Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle binnen zwei Wochen nach Ausstellung des Wohnbesitzbriefes den Namen des Berechtigten mitzuteilen und ihr dessen Bescheinigung über die Wohnberechtigung vorzulegen. Die Vorschriften des Absatzes 2 Satz 2 und der Absätze 3 bis 6 sind nicht anzuwenden."

Begründung

Anpassung an die vorgeschlagene Änderung des § 62 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

44. **Nach Nummer 1** (§ 5 Abs. 2)

Nach Nummer 1 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

‚1 a. In § 5 Abs. 2 Satz 3 wird der Punkt am Ende des Satzes durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz eingefügt:

„das gleiche gilt für Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes."'

Begründung

Auch der Wohnbesitzbriefinhaber leistet einen Finanzierungsbeitrag. Eine Gleichstellung bei der Zuteilung eines zusätzlichen Raumes mit dem Wohnberechtigten nach § 5 Abs. 2 Satz 3 WoBindG ist deshalb erforderlich.

45. **Zu Nummer 3** (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

In Artikel 3 ist Nummer 3 zu streichen.

Begründung

Wohnbesitzwohnungen sollen Mietwohnungen sein, so daß § 6, der Vorschriften über die Selbstbenutzung eigenen Wohnraums enthält, hier nicht gelten kann.

46. **Nach Nummer 3** (§ 9)

Nach Nummer 3 ist folgende Nummer 3 a einzufügen:

‚3 a. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden nach dem Wort „ausgeschlossen" die Worte „oder nicht zugelassen" eingefügt.

b) In Absatz 3 werden die Worte „oder die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist" gestrichen.

c) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

„(7) Absatz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge."'

Begründung

zu a)

Folge der Änderung des § 50 Abs. 2 Zweites Wohnungsbaugesetzes (Artikel 1 Nr. 16 a).

zu b)

Beschränkung der Regelung analog der Einschränkung des § 50 Zweites Wohnungsbaugesetz.

zu c)

Nach Artikel 1 Nr. 16 Buchstabe c soll § 50 Abs. 5 Buchstabe c II. Wohnungsbaugesetz gestrichen werden. Nach der Begründung soll damit zum Ausdruck gebracht werden, daß auch die satzungsmäßig nicht festgelegte Übernahme mehrerer Geschäftsanteile zulässig sein soll. Durch diese Streichung wird aber das angestrebte Ziel mit Rücksicht auf das weitgefaßte Verbot einmaliger Leistungen in § 9 Wohnungsbindungsgesetz 1965 nicht zweifelsfrei erreicht. Zur Klarstellung ist die Anfügung des vorgeschlagenen Absatzes 7 erforderlich.

47. **Zu Nummer 4** (§ 16 Abs. 6)

Nummer 4 ist zu streichen.

Begründung

In dem von dem Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Si-

cherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WobindG 1965 –) BR-Drucksache 113/73 – Beschluß –] sind weitergehende Änderungen des § 16 WoBindG vorgeschlagen. Es sollte deshalb im Rahmen dieser Vorlage keine anderweitige Änderung des § 16 WobindG vorgenommen werden.

48. Zu Artikel 6 nach Nummer 2

Es ist folgende Nummer 3 einzufügen:

‚3. [Änderung des Dritten Vermögensbildungsgesetzes]

§ 2 Abs. 1 Buchstabe c des Dritten Vermögensbildungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 930) wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. zum Erwerb von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,".

b) Die bisherigen Nummern 3 und 4 werden Nummern 4 und 5.

Begründung

Die vorgeschlagene Änderung ist erforderlich, um den Erwerb von Wohnbesitz auch in die Vergünstigungen des Dritten Vermögensbildungsgesetzes einzubeziehen.

49. Zu Artikel 7 Nr. 1

In Artikel 7 Nr. 1 sind die Worte „Buchstabe b" zu streichen.

Begründung

Auch der Erwerb eines Grundstücks zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen durch die in § 12 a Abs. 2 Buchstabe a angeführten Kommanditgesellschaften ist ein grunderwerbsteuerpflichtiger Rechtsvorgang und als solcher in die vorgesehene Steuerbefreiung einzubeziehen.

50. Zu Artikel 7 letzter Satz

In Artikel 7 ist der letzte Satz durch folgenden Satz zu ersetzen:

„Die nach Nummer 1 steuerbefreiten Erwerbsvorgänge unterliegen der Nacherhebung der Steuer nach den jeweiligen Vorschriften der Länder über die Grunderwerbsteuervergünstigungen für den nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderten oder als steuerbegünstigt anzuerkennenden Wohnungsbau."

Begründung

Nach dem Gesetzentwurf unterliegt der nach Artikel 7 Nr. 1 begünstigte Erwerb nachträglich der Steuer, wenn die Wohnbesitzwohnungen nicht innerhalb von fünf Jahren errichtet worden sind. Bei nicht erschlossenen Grundstücken oder bei Grundstücken in einem Sanierungsgebiet ist diese Frist kürzer als die in einigen Ländern geltende zehnjährige Frist für den öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau. Da Artikel 7 Nr. 1 insoweit als Spezialvorschrift gegenüber den landesrechtlichen Vorschriften angesehen werden muß, werden somit in diesen Ländern für Wohnbesitzwohnungen engere Grenzen gesetzt als für andere Wohnungen (z. B. Mietwohnungen) des sozialen Wohnungsbaus. Dies entspricht nicht dem Zweck der Vorschrift. Andererseits fehlen Regelungen für die Nacherhebung der Steuer bei einer vorzeitigen Aufgabe der Bauabsicht sowie über die Erhebung eines Zuschlags. Für die Nacherhebung der Steuer sollten – auch im Interesse einer erleichterten Bearbeitung durch die Finanzämter – die jeweiligen einschlägigen Landesvorschriften gelten.

51. Zu Artikel 7 Abs. 2

In Artikel 7 ist folgender Absatz 2 anzufügen:

„(2) Die landesrechtlichen Befreiungsvorschriften bleiben unberührt."

Begründung

Die Länder haben in ihren Grunderwerbsteuergesetzen Befreiungsvorschriften, unter die die in Artikel 7 aufgeführten Tatbestände subsumiert werden können. Die Länderregelungen umfassen jedoch einen weiteren Rahmen und lassen im Gegensatz zum vorliegenden Gesetzentwurf auch einen bestimmten Anteil von gewerblich genutzten Teilen zu. Diese landesrechtlichen Regelungen würden durch die engere Bundesregelung außer Kraft gesetzt werden. Das soll durch die vorgeschlagene Ergänzung vermieden werden.

52. Nach Artikel 9 (Artikel 9 a)

Nach Artikel 9 ist folgender Artikel 9 a einzufügen:

‚Artikel 9 a

Änderung des Reichsheimstättengesetzes

1. Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 (Reichsgesetzbl. S. 962) in der Fassung vom 25. November 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1291), in Bremen in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 9. September 1947 (GBl. Bremen S. 197), wird in § 17 wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben;

b) der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2;

c) der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und durch folgenden Satz 2 ergänzt:

„Die Vorschrift des § 1163 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet mit der Maßgabe Anwendung, daß mit dem Erlöschen der Forderung auch die Hypothek oder Grundschuld erlischt."

2. Die Verordnung zur Ausführung des Reichsheimstättengesetzes (AVO RHG) vom 19. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1027), in Bremen in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 9. September 1947 (GBl. Bremen S. 197), geändert durch § 58 Abs. 2 des Gesetzes vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720), wird wie folgt geändert:

§ 12 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ein Grundstück, das mit einer Hypotheken- oder Grundschuld belastet ist, kann als Heimstätte ausgegeben werden. Mit der Ausgabe eines belasteten Grundstücks gilt die Zustimmung nach § 17 des Gesetzes als erteilt."'

Begründung

Nach § 17 Abs. 2 RHG ist für die Eintragung nicht unkündbarer Hypotheken und Grundschulden bei Reichsheimstätten eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die heute von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde zu erteilen ist.

Der Arbeitsanfall hierfür ist bedeutend, da praktisch alle einzutragenden Hypotheken und Grundschulden kündbar sind. Heute ist das, was der Gesetzgeber seinerzeit als Ausnahme zugelassen hatte, zur Regel geworden. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zur Belastung von Reichsheimstätten mit kündbaren Hypotheken und Grundschulden durch eine besondere Behörde ist nicht mehr zeitgemäß und überflüssig. Es genügt, wenn die nach § 17 Abs. 1 RHG erforderliche Zustimmung des Ausgebers zur Belastung erteilt wird. Eine weitere Prüfung durch die für Ausnahmegenehmigungen zuständige Behörde erfolgt in der Regel ohnehin nicht. § 17 Abs. 2 Satz 1 ist daher aufzuheben, sein Satz 2 ist dem bisherigen Absatz 4 – nunmehr Absatz 3 – anzufügen.

Die Änderung des § 12 Abs. 1 AVO folgt aus der Aufhebung des § 17 Abs. 1 Satz 1 RHG. Rechtliche Bedenken gegen eine Änderung der AVO RHG durch Bundesgesetz dürften nicht bestehen, nachdem § 45 AVO RHG bereits durch § 58 Abs. 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) aufgehoben wurde.

53. Zum Gesetzentwurf

Der Bundesrat begrüßt die Absicht der Bundesregierung, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Eigentumswohnungen und Dauerwohnrechte zukünftig bevorzugt mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Er ist jedoch der Auffassung, daß die Förderung von Familienheimen dadurch nicht beeinträchtigt werden darf.

Gegen die Ausgestaltung der neuen Rechtsform des Dauerwohnrechtes, den Wohnbesitz an Wohnbesitzwohnungen, bestehen Bedenken:

1. Breite Schichten des Volkes als Anleger von Spar- und Vermögensbeträgen, die Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie maßgebliche Persönlichkeiten der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften fordern seit Jahren ein Gesetz über geschlossene Immobilienfonds. Diesem wird mit den Bestimmungen des vorliegenden Gesetzentwurfs, die lediglich im Rahmen der Förderung des Wohnungsbaues mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gelten sollen, vorgegriffen, ohne daß eine umfassende, abschließende und im ganzen befriedigende Regelung gefunden worden wäre.

2. Die Gewährung von Familienzusatzdarlehen auch für Wohnbesitzwohnungen kann nur dann gebilligt werden, wenn diese Vergünstigung nicht allen Inhabern von Wohnbesitzwohnungen in einem Gebäude, sondern nur den begünstigten Kinderreichen zugute kommt. Dazu bedarf es auch einer Änderung anderer Gesetze und Verordnungen.

   Unter dieser Voraussetzung sollten Familienzusatzdarlehen dann auch für andere Formen des Dauerwohnrechtes, insbesondere für Genossenschaftswohnungen, gewährt werden.

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung und den Deutschen Bundestag auf, im Verlaufe der weiteren Gesetzesberatung diesen Bedenken Rechnung zu tragen.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Zu Artikel I (Änderung des II. WoBauG)

1. Zu Vorschlag Nr. 1*) (§ 1 Abs. 2)

   Die Bundesregierung hält daran fest, daß die Eigentumsbildung vorrangig gefördert und deshalb angestrebt werden sollte, den Anteil der Eigentumsmaßnahmen so zu steigern, daß auf sie die Hälfte der geförderten Wohnungen entfällt. Sie teilt nicht die vom Bundesrat gegen die Formulierung der Regierungsvorlage erhobenen Bedenken; die endgültige Fassung kann dem weiteren Gesetzgebungsverfahren überlassen bleiben.

2. Den Vorschlägen Nr. 2 (§ 12 a Abs. 1), Nr. 3 (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a und Nr. 4 (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a und weitere Vorschriften) wird zugestimmt.

3. Dem Vorschlag Nr. 5 (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe b) kann nicht gefolgt werden. Anders als im Falle des § 12 a Abs. 2 Buchstabe a, bei dem auch die Genossenschaften als Kommanditisten zweckgebundene Vermögen treuhänderisch für die Wohnbesitzberechtigten halten können, könnte die Berücksichtigung der Genossenschaften in § 12 a Abs. 2 Buchstabe b eine präjudizielle Wirkung gegenüber einem Gesetz zur Regelung geschlossener Immobilienfonds besitzen, dessen Zweckmäßigkeit und möglicher Regelungsbereich gegenwärtig von der Bundesregierung geprüft wird. Deshalb wurde in der Regierungsvorlage ausschließlich auf vorhandenen und erprobten Rechtskonstruktionen aufgebaut und keine Neuentwicklung auf dem Gebiet der geschlossenen Immobilienfonds eingeleitet. Der Vorschlag des Bundesrats könnte vor allem dann zu erheblichen Schwierigkeiten führen, wenn die weitere Prüfung des Regelungsbereiches der geschlossenen Immobilienfonds ergeben sollte, daß ein Treuhänder, der geschlossene Immobilienfonds verwaltet, zur Vermeidung von Interessenkollisionen neben dieser Tätigkeit keine anderen Geschäfte außer der Anlage seines eigenen Vermögens betreiben dürfte; denn hierdurch wären gerade die Wohnungsbaugenossenschaften gehindert, neben dem Fondsgeschäft ihre eigentliche Aufgabe, den Bau von Genossenschaftswohnungen, zu erfüllen.

4. Den Vorschlägen Nr. 6 (§ 12 b Abs. 1 Buchstabe b) und Nr. 7 (§ 12 b Abs. 2 Satz 2) wird zugestimmt.

5. Dem Vorschlag Nr. 8 (§ 24 Abs. 1) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der anzufügende Satz folgende Fassung erhält:

   „Er kann sie auch zur Förderung des Baues gewerblicher Räume übernehmen, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."

   Redaktionelle Anpassung an den vorhergehenden Satz in der Regierungsvorlage.

6. Dem Vorschlag Nr. 9 (§ 24 a und 61 a Abs. 2) wird nicht zugestimmt.

   § 61 a Abs. 2 stellt eine gezielte Förderungsmaßnahme dar, die für einen begrenzten Bereich, die Kaufeigentumswohnungen, und für bestimmte Personengruppen, kinderreiche Familien und junge Ehepaare, als „Sollvorschrift" eine Bürgschaftsgewährung insbesondere auch in solchen Fällen ermöglichen soll, in denen Eigenleistungen vor- bzw. zwischenfinanziert werden müssen (vgl. hierzu auch die Begründung in Nr. 7). Eine Erstreckung auf alle Eigentumsmaßnahmen erscheint nicht erforderlich und im Hinblick auf die damit verbundene noch stärkere Belastung des ohnehin schon jetzt sehr hohen Gesamtbürgschaftsplafonds und das mit der Verbürgung von Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen für die Eigenkapitalbeschaffung erhöhte Risiko auch nicht vertretbar.

   Da in dem Vorschlag des Bundesrats nicht nur die Bundesbürgschaften angesprochen sind, entspricht im übrigen die vorgesehene Einordnung als § 24 a auch nicht der Systematik des Gesetzes.

7. Zu Vorschlag Nr. 10 (§ 26 Abs. 1)

   Dem Vorschlag des Bundesrats kann insoweit nicht gefolgt werden, als die Hervorhebung der eigengenutzten Eigentumswohnung bei der bevorzugten Förderung der Eigentumsbildung in der Regierungsvorlage entfallen soll. Entgegen der Auffassung des Bundesrats wird hierdurch nicht der absolute Vorrang des Familienheimes in § 26 Abs. 1 der geltenden Fassung durch einen ebensolchen der eigengenutzten Eigentumswohnung ersetzt. Es handelt sich vielmehr um eine beispielhafte Aufführung, die der – auch vom Bundesrat anerkannten – zunehmenden Bedeutung der Eigentumswohnung und ihrer besonderen Eignung für städtebauliche Maßnahmen Rechnung trägt.

   Die Bundesregierung knüpft hieran punktuelle Förderungsmaßnahmen zugunsten eigengenutz-

*) Anmerkung: Die einzelnen Nummern beziehen sich durchweg auf die Reihenfolge der BR-Drucksache 141/73 (Beschluß)

ter Eigentumswohnungen, ohne damit die Gleichwertigkeit der anderen Eigentumsformen im Rahmen der verstärkten Eigentumsbildung in Frage zu stellen.

Die Bundesregierung unterstützt andererseits den Vorschlag des Bundesrats, die Genossenschaftswohnung als bewährte Wohnform zur Schaffung von Dauerwohnbesitz der Wohnbesitzwohnung gleichzustellen. Da jedoch die Genossenschaftswohnung begrifflich nicht von vornherein den Dauerwohnbesitz beinhaltet (vgl. § 13 II. WoBauG), sollte die Gleichstellung für solche Genossenschaftswohnungen erfolgen, die auf Grund eines Dauernutzungsvertrages überlassen werden sollen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Vorschrift – wie folgt – zu fassen:

„Dabei ist bevorzugt die Bildung von Einzeleigentum, insbesondere durch den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen zu fördern, sodann die Schaffung von Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen und solcher Genossenschaftswohnungen, die auf Grund einer Dauernutzungsvertrages überlassen werden sollen."

8. Dem Vorschlag Nr. 11 (§ 26 Abs. 3 Buchstabe a) wird zugestimmt.

9. Dem Vorschlag Nr. 12 (§ 26 Abs. 3 Buchstabe c) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß das Wort „sowie" durch das Wort „und" ersetzt wird und die Worte „und Aussiedler" gestrichen werden. Die Aussiedler fallen begrifflich unter die Vertriebenen im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes. Deshalb brauchen sie nicht besonders aufgeführt zu werden. Im übrigen redaktionelle Anpassung.

10. Zu Vorschlag Nr. 13 (§ 31)

    Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bedarf zur eigenen Unterrichtung, als Entscheidungshilfe und nicht zuletzt auch zur Information des Bundestags einer laufenden Berichterstattung durch die Länder. Da die Länder nach der Begründung bereit sind, dem Bund wie bisher – also monatlich – Berichte zu übersenden, bestehen gegen den Änderungsvorschlag keine Bedenken.

11. Den Vorschlägen Nr. 14 (§ 31 Abs. 2 Nr. 2) und Nr. 15 (§ 33 Abs. 3) wird zugestimmt.

12. Zu Vorschlag Nr. 16 (§ 35 Abs. 1)

    Die Bundesregierung stimmt dem Ergänzungsvorschlag mit der Maßgabe zu, daß die Worte „oder Erwerb" als entbehrlich gestrichen werden. Auch bei Kaufeigentumsmaßnahmen werden die öffentlichen Mittel nur dem Bauherrn bewilligt.

13. Dem Vorschlag Nr. 17 (§ 35 Abs. 3) wird nicht zugestimmt. Nach Auffassung der Bundesregierung sollte die Vorschrift als punktuelle Förderungsmaßnahme für eigengenutzte Eigentumswohnungen erhalten bleiben (vgl. auch Begründung Nr. 7 der Gegenäußerung).

14. Den Vorschlägen Nr. 18 (§ 37 Abs. 3 Satz 1 und 3) und Nr. 19 (§ 37 Abs. 3 Satz 2) wird zugestimmt.

15. Dem Änderungsvorschlag Nr. 20 (§ 42) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Regelungen in den Absätzen 3 und 4, soweit sie die Genossenschaftswohnungen betreffen, auf solche beschränkt werden, die aufgrund eines Dauernutzungsvertrages überlassen werden sollen.

    Begründung wie Nummer 7 oben.

16. Dem Vorschlag Nr. 21 (§ 45 Abs. 8) wird zugestimmt.

17. Zu Nr. 22 (§ 45 Abs. 9)

    Das Anliegen des Bundesrates ist begründet. Da aber im Falle des Wohnbesitzes nach der vom Bundesrat vorgeschlagenen Formulierung nicht erkennbar ist, wer als Rechtsnachfolger gemeint ist, wird folgende Fassung vorgeschlagen:

    „(9) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit bei einer Übereignung der geförderten Wohnung auf einen Rechtsnachfolger nach dessen persönlichen Verhältnissen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen. Bei der Übertragung des Wohnbesitzes ist der Bauträger berechtigt, von dem bisherigen Begünstigten die Erstattung des nach Satz 1 zurückzuzahlenden Familienzusatzdarlehens zu verlangen."

18. Den Vorschlägen Nr. 23 (§ 50 Abs. 2 Satz 2), Nr. 24 (§ 62 a Abs. 1) und Nr. 25 (§ 62 b) wird zugestimmt.

19. Dem Vorschlag Nr. 26 (§ 62 c Abs. 2) wird mit Maßgabe folgender Änderungen zugestimmt:

    „(2) Für die Einräumung des Wohnbesitzes darf als Kaufpreis höchstens der Betrag gefordert werden, der als anteilige Eigenleistung zur Dekkung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erforderlich ist. Der Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu bestimmen. Die Eigenleistung soll in der Regel nicht mehr als 15 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten für die Wohnung betragen. Der Kaufpreis ist im Wohnbesitzbrief anzugeben (Nennbetrag). Die Summe der Nennbeträge aller Wohnbesitzbriefe muß dem Betrag entsprechen, der für das Bauvorhaben als Eigenleistung von den Erwerbern erbracht wird. Der Kaufpreis darf erst gefordert

werden, wenn die öffentlichen Mittel für das Bauvorhaben bewilligt worden sind."

Damit wird der vom Bundesrat gewünschten Verdeutlichung und sprachlichen Verbesserung Rechnung getragen. Nach Meinung der Bundesregierung kann jedoch der vorgeschlagenen Erhöhung der Regelobergrenze für die erforderliche Eigenleistung von 15 auf 25 vom Hundert nicht gefolgt werden. Die Erwartung des Bundesrats, die Regelobergrenze werde allgemein unterschritten, erscheint nicht begründet.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit derartigen Obergrenzen werden diese im allgemeinen voll ausgeschöpft und oft sogar noch überschritten. Eine Erhöhung der Regelobergrenze auf einen Eigenkapitalanteil von 25 vom Hundert würde den gewünschten sozialpolitischen Effekt, den Erwerb solcher Wohnungen den sozial schwächeren Wohnungsuchenden möglich zu machen, erheblich beeinträchtigen, weil diese dann vielfach nicht in der Lage wären, die verlangte Eigenleistung zu erbringen oder die Belastung für die dafür notwendigen Zwischenfinanzierungsmittel zu tragen. Die erwünschte Flexibilität des Bauträgers für die Finanzierungsnotwendigkeiten des Bauvorhabens muß auf andere Weise, ggf. im Rahmen der öffentlichen Förderung, sichergestellt werden. Nach Meinung der Bundesregierung sollten die Wohnungsuchenden beim Erwerb von Wohnbesitz keine höhere Eigenleistung zu erbringen haben, als sie von den Bauherren von Mietwohnungen erbracht wird. Diese beträgt in der Regel nicht mehr als 15 v. H. der Gesamtkosten.

Der Wohnbesitzbrief ist rechtlich als Beweisurkunde anzusehen. Deshalb sollte entsprechend der Regierungsvorlage auch die Angabe des Kaufpreises als Bestätigung der Beteiligung des Wohnbesitzberechtigten beibehalten werden.

20. Dem Vorschlag Nr. 27 (§ 62 c Abs. 3) wird zugestimmt. (Zur Begründung vgl. Nr. 22 der Gegenäußerung)

21. Dem Streichungsvorschlag Nr. 28 (§ 62 c Abs. 5 Satz 2) wird nicht zugestimmt. Die Attraktivität des Wohnbesitzes hängt auch von der zu erwartenden Rendite der Kapitaleinlage des Bewerbers ab. Deshalb sollte nach Auffassung der Bundesregierung eine Aussage über die anzustrebende Verzinsung erfolgen. Die in der Regierungsvorlage vorgeschlagene Formulierung gibt dem Bauträger ausreichend Raum, die Erfordernisse ordnungsgemäßer Geschäftsführung mit der Aussage über die Rendite des in Sachwerten angelegten Vermögens der Bewerber in Einklang zu bringen.

22. Zu den Vorschlägen Nr. 29 (§ 62 d. Abs. 1), Nr. 30 (§ 62 d Abs. 2 Satz 1) und Nr. 31 (§ 62 d Abs. 3, § 62 f Abs. 3 u. 4)

a) Die Vorschläge Nr. 29 und 30 stehen im Zusammenhang mit der vom Bundesrat gewünschten Streichung der Kaufpreisbegrenzung in § 62 d Abs. 3 gemäß Nr. 31 Buchstabe a. Durch diese Kaufpreisbegrenzung sollte ausschließlich eine spekulative Ausnutzung der Marktlage verhindert werden (vgl. Begründung der Regierungsvorlage Teil I Nr. 5 e). Demgegenüber erscheint dem Bundesrat die Möglichkeit einer Spekulation mit Wohnbesitzbriefen vor allem wegen der Bindung der Wohnungen für den einkommensmäßig nach § 25 begrenzten Bewerberkreis, wegen der Verpflichtung zur Eigennutzung der Wohnungen und mit Rücksicht auf die Kostenmietbindung ausgeschlossen. Darüber hinaus führt er weitere Gesichtspunkte an, die gegen eine Kaufpreisbegrenzung sprechen (unterschiedliche Behandlung gegenüber den Eigentumsmaßnahmen, Einschränkung der Fungibilität des Wohnbesitzes). Die Bundesregierung kann sich den Argumenten des Bundesrats nicht verschließen und stimmt daher dem Wegfall der Kaufpreisbegrenzung zu. Sie behält sich weitere Prüfung und Vorlage geeigneter Vorschläge vor, falls neue Gesichtspunkte eine gewisse Einschränkung der Kaufpreisbemessung notwendig erscheinen lassen.

b) Infolge Wegfalls der Kaufpreisbegrenzung fehlt dem Änderungsvorschlag Nr. 29 (§ 62 d Abs. 1) die innere Rechtfertigung. Die Bundesregierung schlägt statt dessen folgende Fassung für § 62 d Abs. 1 vor:

„(1) Für die Übertragung des Wohnbesitzes durch den Wohnbesitzberechtigten ist die Zustimmung des Bauträgers vorzubehalten. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Bewerber nicht nach § 62 b Abs. 1 berechtigt ist".

Die in § 62 d Abs. 1 des Regierungsentwurfs statuierte Anbietungspflicht des Wohnbesitzberechtigten gegenüber dem Bauträger sollte im Falle der Übertragung des Wohnbesitzes vor allem auch der Einhaltung der Kaufpreisbegrenzung in § 62 d Abs. 3 zwecks Verhütung von spekulativen Gewinnen dienen (vgl. auch Begründung der Regierungsvorlage zu Nummer 20 (§§ 62 a bis 62 g). Wegen des Wegfalls der Kaufpreisbegrenzung ist die Anbietungspflicht sachlich entbehrlich geworden; denn die Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen allein kann durch einen Zustimmungsvorbehalt des Bauträgers ausreichend gewährleistet werden, so daß die Rechtsposition des Wohnberechtigten nicht weiter eingeschränkt zu werden braucht. Außerdem könnte die Anbietungspflicht nach dem Vorschlag des Bundesrates vom Wohn-

besitzberechtigten durch ein überhöhtes Angebot unterlaufen werden.

c) Auf Grund des Gegenvorschlags zu § 62 d Abs. 1 ist § 62 d Abs. 2 sowie der Änderungsvorschlag des Bundesrats hierzu gemäß Nr. 30 entbehrlich, weil die Übertragung des Wohnbesitzes an Angehörige im Sinne des § 8 in den allgemeinen Zustimmungsvorbehalt nach § 62 d Abs. 1 einbezogen ist.

d) Dem Streichungsvorschlag Nr. 31 Buchstabe b (§ 62 f Abs. 3 und 4) wird wegen Wegfalls der Kaufpreisbegrenzung zugestimmt.

e) Den weiteren Vorschlägen des Bundesrats als Folgen des Wegfalls der Kaufpreisbegrenzung in § 62 d Abs. 5 (Folge b zu Nr. 31) und in § 62 d Abs. 6 (Folge c zu Nr. 31) wird zugestimmt. Hingegen ist die Streichung in § 62 d Abs. 2 Satz 3 (Folge a zu Nr. 31) auf Grund des Gegenvorschlags der Bundesregierung zu § 61 d Abs. 1 entbehrlich (vgl. obige Begründung Buchstabe c).

23. Dem Vorschlag Nr. 32 (§ 62 d Abs. 4 Satz 2) wird nicht zugestimmt. Die vorgesehene Anfügung einer besonderen Regelung über die Verpfändung der im Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte ist entbehrlich. Da nach dem Vorschlag der Bundesregierung die Übertragung des Wohnbesitzes zustimmungsbedürftig sein soll, kann damit auch die Verpfändung nicht ohne Zustimmung erfolgen.

24. Dem Vorschlag Nr. 33 (§ 62 d Abs. 4 Satz 3) wird zugestimmt.

25. Mit dem Vorschlag Nr. 34 (§ 62 e Abs. 1) ist die Bundesregierung einverstanden, empfiehlt jedoch folgende Fassung:

„Im übrigen sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum zugrunde zu legen."

Durch diese Formulierung kommt deutlicher zum Ausdruck, daß es sich hier um eine Vertragsgestaltung im Rahmen der Auflagenerteilung und nicht um unmittelbar anzuwendendes Recht handeln soll.

26. Den Vorschlägen Nr. 35 (§ 62 e Abs. 3), Nr. 36 (§§ 62 e, 72), Nr. 37 (§ 62 e Abs. 5), Nr. 38 (§ 62 g Abs. 2) und Nr. 39 (§ 62 g Abs. 3) wird zugestimmt.

27. Zu Nummer 40 (§ 65)

Es ist anzuerkennen, daß die Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mit erheblichen Problemen für diejenigen Mieter verbunden sein kann, welche ihre Wohnung nicht erwerben können oder wollen. Daher wird die Bundesregierung prüfen, ob der vom Bundesrat angestrebte Schutz der bisherigen Mieter im Rahmen mietrechtlicher Vorschriften befriedigend geregelt werden kann.

Das II. Wohnungsbaugesetz, dessen Ziel es auch ist, grundsätzlich die spätere Überlassung von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen zu ermöglichen (vgl. § 63), ist nach Meinung der Bundesregierung schon aus rechtssystematischen Gründen nicht der Platz für die vom Bundesrat vorgeschlagene Lösung. Überdies erscheint die vom Bundesrat gewünschte Zustimmung zur Teilungserklärung verfassungsrechtlich nicht unbedenklich. Einem Zustimmungsvorbehalt stehen aber auch insoweit Bedenken entgegen, als er die Bildung von Wohnungseigentum insgesamt erschweren würde. Es müßte in jedem Einzelfalle vom Grundbuchamt geprüft werden, ob die Voraussetzungen der Vorschrift vorlägen, und weitgehend die Vorlage von Negativattesten verlangt werden. Außerdem könnte die Vorschrift dadurch umgangen werden, daß zunächst Miteigentum am Grundstück und anschließend Wohnungseigentum nach § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes begründet wird.

28. Dem Vorschlag Nr. 41 (§ 72 Abs. 2) wird zugestimmt.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland – Entschließung Nr. 42).

29. Die Bundesregierung wird sich dafür einsetzen, daß für das Saarland die wünschenswerte Rechtsangleichung auf dem Gebiet des Wohnungsbaurechts möglichst bald durchgeführt wird. Hierbei sind jedoch umfassende Regelungen zu treffen, vor allem auch schwierige Übergangsvorschriften. Deshalb sollte dieses Gesetzgebungsverfahren damit nicht belastet werden. Die Bundesregierung schlägt vielmehr vor, die Rechtsangleichung im Saarland mittels eines besonderen Gesetzes vorzunehmen und hat die Vorarbeiten hierfür aufgenommen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

30. Dem Vorschlag Nr. 43 (§ 4 Abs. 7) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der letzte Satz – wie folgt – geändert wird:

„Die Vorschriften des Absatzes 2 Satz 2 und der Absätze 3, 4 und 6 sind nicht anzuwenden."

Dadurch wird die Sonderregelung des Absatzes 5 für Wohnungen, bei denen ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Woh-

nung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, auch für Wohnbesitzwohnungen anwendbar.

31. Den Vorschlägen Nr. 44 (§ 5 Abs. 2), Nr. 45 (§ 6 Abs. 1 Satz 2) und Nr. 46 (§ 9) wird zugestimmt.

32. Gegen die vorgeschlagene Streichung in Nummer 47 (§ 16 Abs. 6) bestehen insoweit Bedenken, als sie mit einer weitergehenden Änderung des § 16 WobindG gemäß dem vom Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf – BR-Drucksache 113/73 (Beschluß) – begründet wird. Ob die vorgeschlagene Änderung des § 16 im Rahmen dieses Gesetzgebungsverfahrens oder bei der Beratung des genannten Entwurfs des Bundesrates zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 erfolgen wird, sollte erst im weiteren Verlaufe entschieden werden.

Zu Artikel 6 (Änderung von Vorschriften des Steuer- und Prämienrechts)

33. Der Vorschlag Nr. 48 entspricht zwar der Konzeption des Gesetzentwurfs; er würde jedoch überhaupt nur praktisch werden, wenn bei der Beschaffung des Kaufpreises für die Einräumung des Wohnbesitzes (vgl. § 62 c Abs. 2 des Gesetzentwurfs) noch ein Spitzenbetrag von 624 DM fehlen würde. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf den von der Bundesregierung entsprechend dem einstimmigen Beschluß des Deutschen Bundestages vom 4. Juni 1970 über die Vereinfachung der Sparförderung in Kürze vorzulegenden Gesetzentwurf zur Reform der Sparförderung sollte dem Vorschlag jedoch nicht gefolgt werden. Im übrigen würden den Sparern die wirtschaftlichen Möglichkeiten dieser Vorschriften nicht versagt werden, weil sie ein günstigeres Ergebnis auf anderem Wege und mit zusätzlicher Inanspruchnahme von Prämienvergünstigungen (z. B. durch Abschluß von Bausparverträgen) erreichen können.

Zu Artikel 7 (Befreiung von der Grunderwerbsteuer)

34. Den Vorschlägen Nr. 49, 50 und 51 wird zugestimmt.

Nach Artikel 9 (Artikel 9 a – Änderung des Reichsheimstättengesetzes)

35. Gegen den Vorschlag Nr. 52 bestehen Bedenken. § 17 Abs. 2 des Reichsheimstättengesetzes ist eine Vorschrift, die ausschließlich zum Schutze des Siedlers getroffen worden ist. Es erscheint zweifelhaft, ob der Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung allein es rechtfertigt, diesen Schutz entfallen zu lassen. Auch die Änderung der Rechtsverordnung durch Gesetz ist nicht unproblematisch, weil dieser Teil der Verordnung dann Gesetzeskraft erlangen würde.

Zum Gesetzentwurf (Entschließung Nr. 53)

36. Die Hervorhebung der Förderung von Eigentumswohnungen und Dauerwohnrechten in einzelnen Vorschriften des Gesetzentwurfs im Rahmen der allgemein angestrebten bevorzugten Förderung der Eigentums- und Vermögensbildung im sozialen Wohnungsbau soll nicht zu einer gezielten Einschränkung des Familienbaues führen. Da das Wohnungseigentum sich als vollwertige Eigentumsform durchgesetzt hat und in besonderem Maße eine der städtebaulichen Entwicklung adäquate Wohnungsart darstellt, erscheint es jedoch gerechtfertigt, die Förderungswürdigkeit der Eigentumswohnung stärker als bisher zu betonen.

Die Bedenken des Bundesrats gegen die Ausgestaltung des Wohnbesitzes können nicht geteilt werden. Das Bedürfnis einer gesetzlichen Regelung war für die sog. offenen Immobilienfonds gegenüber den sog. geschlossenen Fonds vordringlicher, weil bei den offenen Immobilienfonds zum Zwecke einer breiten Streuung der Anteil eine Stückelung in kleine Beträge erfolgte und die teilweise unerfahrenen Anleger besonders geschützt werden mußten. Demgegenüber wurden die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds mit größeren Nennbeträgen ausgegeben und vor allem von kapitalkräftigen und geschäftsgewandten Anlegern aus steuerlichen Gründen erworben, so daß hier das Schutzbedürfnis ungleich geringer war. Die Bundesregierung wird dessen ungeachtet die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung für diesen Bereich erneut überprüfen. Sie hat die Vorschriften dieses Gesetzentwurfs so gefaßt, daß sie eine präjudizielle Wirkung für ein Gesetz über geschlossene Immobilienfonds nicht besitzen. Im übrigen ist sie der Meinung, daß die vorgesehene gesetzliche Regelung ausreicht, das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel zu erreichen.

Bereits nach den im geltenden Recht für Eigentumswohnungen enthaltenen Vorschriften kommt die Gewährung von Familienzusatzdarlehen ausschließlich den begünstigten Kinderreichen zugute. Der Bauträger ist verpflichtet, die Familienzusatzdarlehen als Ersatz der Eigenleistung der begünstigten Wohnbesitzberechtigten einzusetzen und auf deren Beteiligungen anzurechnen. Sie stellen demzufolge keine zusätzlichen Finanzierungsmittel für das Bauvorhaben dar und gehen daher auch nicht gesondert in dessen Wirtschaftlichkeitsberechnung ein. Deshalb ist andererseits aber auch festgelegt, daß der Bauträger berechtigt ist, neben dem Nutzungsentgelt von dem Begünstigten jeweils auch die

Erstattung der für das Familienzusatzdarlehen zu erbringenden Tilgungsleistungen zu verlangen. Eine Ausdehnung der Familienzusatzdarlehen auf Genossenschaftswohnungen wäre unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Dauerwohnbesitz zwar zu rechtfertigen; jedoch ist die finanzielle Beteiligung des Wohnungsbewerbers bei Genossenschaftswohnungen wesentlich geringer als bei Wohnbesitzwohnungen. Das Familienzusatzdarlehen ist im Prinzip als Ersatz des Eigenkapitals gedacht worden (vgl. § 34 Abs. 3), setzt also eine angemessene Eigenleistung voraus. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint eine Bereitstellung von zusätzlichen Förderungsmitteln problematisch.